



SZABADBATTYÁN

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

M7 autópálya fejlesztése során többlet
területi-igénybevételek érdekében

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE ÖSSZEÁLLÍTOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

Tervező:
Fehér Vártervező Kft
Székesfehérvár, Rába u. 22.

2026. június

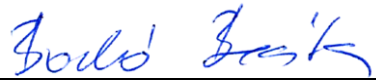
TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv fedvényterve
HÉSZ rendelet módosítás
Szabályozási tervlap fedvénye

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Tervezők:	
Ertl Antal építész É 07-0075 településtervező TT 07-0075	
Bodó Beáta településtervező TT 07-368	
Közreműködők:	
Burián Péter okl. építész, szerkesztő	
Kálmán Péter okl.építész, szerkesztő	
A tervdokumentáció az alábbi adatszolgáltatások alapján készült:	
Közlekedési munkarészek, kisajátítási tervek:	Főmterv Zrt. (1024 Budapest Lövház utca 37.) közlekedési engedélyezési dokumentáció
Környezeti Hatástanulmány (KHT):	UTIBER Közúti Beruházó Kft 1115 Budapest, Csóka u. 7-13. VIKÖTI Mérnök Iroda Kft. Postacím: 1519 Budapest, Pf.: 241.
Előzetes régészeti dokumentáció (ERD)	Nemzeti Régészeti Intézet Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ
Építész tervek:	ketteS műterem Kft 1115 Budapest, Csóka u. 7-13.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

1. *Határozati javaslat*

(Tervezet)

**Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének (.....)
határozata**

**Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Szabadbattyán
Nagyközség Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 8/2023. (I. 26.) határozat
módosításáról**

Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a településrendezéssel összefüggő döntés meghozatalára, valamint Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Településszerkezeti Terv elfogadásáról szóló **8/2023. (I. 26.)** határozatának módosítására vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozta:

Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló **8/2023. (I. 26.)** számú Képviselő-testületi határozatot (továbbiakban Határozat).

1. A Határozat 1. mellékletét képező SZERKEZETI TERV tervlap helyébe a jelen határozat 1. melléklete szerinti SZERKEZETI TERV lép.
2. A Határozat a jelen határozat 2. melléklete szerinti 3/D. melléklettel egészül ki.
3. A Határozat 4. mellékletét képező „A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE” táblázat helyébe jelen határozat 3. melléklete szerinti táblázat lép.
4. A Határozat a jelen határozat 4. melléklete szerinti 5/D. melléklettel egészül ki.
5. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért a határozat 6. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték számítás nem változik.
6. A településszerkezeti terv és a hozzá tartozó leírás az elfogadást követően egységes szerkezetben dokumentálásra kerül.
7. Jelen határozat az elfogadást követő napon hatályba lép.

Felelős: Kovács Péter **polgármester**

Határidő: azonnal.

Kovács Péter
polgármester

Magyar Zoltán
jegyző

1.melléklet a/2026. (....) Kt.határozathoz

SZERKEZETI TERV

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG SZERKEZETI TERVE

M 1:10000

JELMAGYARÁZAT

- TELEPÜLÉS- ÉS FÉKVESHATÁR**
- KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
 - BELTERÜLET HATÁRA
 - BELTERÜLETBE VONHATÓ TERÜLETEK HATÁRA

TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI MÓDOK

- BÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**
- LK KISVÁROSI LAKÓTERÜLET
 - Lka KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET
 - Lf FALUSIAS LAKÓTERÜLET
- VEGYES TERÜLET**
- Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
 - Vi INTEZMÉNYTERÜLET

- GAZDASÁGI TERÜLET**
- Gkz KERESKEDELM, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
 - Ga ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET
- KÜLÖNLEGES BÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET**
- K-Hull HULLADÉKKEZELŐ, -LERAKÓK TERÜLETE
 - K-Kozm KÖZMŰELHÉLYEK TERÜLETE
 - K-Mü MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMEK TERÜLETE
 - K-Sp SPORT TERÜLET
 - K-T TEMETŐK, KEGYELETI PARKOK TERÜLET
 - K-Tur TURISZTIKAI, KULTURÁLIS TERÜLET

- BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**
- KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰELHÉLYEZÉSI TERÜLET**
- KÖu ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
 - KÖk KÖTŐTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI (VASÚT) TERÜLET

- ZÖLDTERÜLET**
- Z ZÖLDTERÜLET
- ERDŐTERÜLET (AZ ERDŐKATASZTER ÉS AZ ERDŐ MŰVELÉSI AGÚ TERÜLETEK TÖMÖR FELÜLETTTEL JELELTÉK)**
- Ev VEDELMI ERDŐTERÜLET
 - Eg GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET
 - Ek KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLET

- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**
- Ma ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (SZÁNTÓ)
 - Ma ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (GYEP)
 - Mk KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**
- V VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET**
- Th TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

- KÜLÖNLEGES BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET**
- Kb-B NYERSANYAG-KITERMELÉS (BANYA) TERÜLET
 - Kb-En MEGJÚLÓ ENERGIAFORRÁSOK HASZNOSÍTÁSÁNAK CELJÁRA SZOLGÁLÓ TERÜLET
 - Kb-Hull HULLADÉKKEZELŐ, -LERAKÓ TERÜLETE
 - Kb-R RÉGÉSZETI PARK TERÜLETE
 - Kb-Ra REKREÁCIÓS TERÜLET

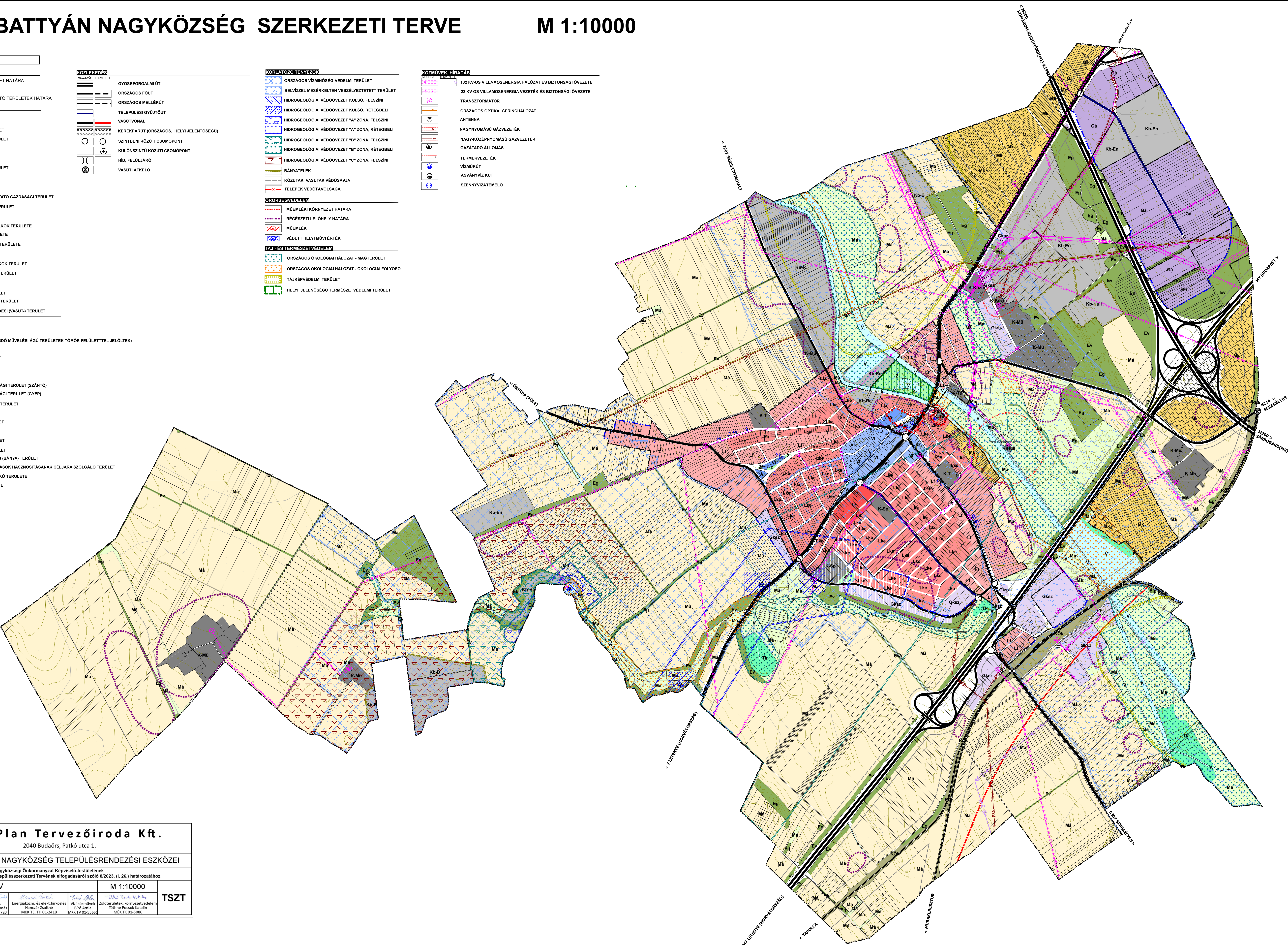
- KÖZLEKEDÉS**
- MEGLÉVŐ TERVEZETT**
- GYÖSRFORGALMI ÚT
 - ORSZÁGOS FŐÚT
 - ORSZÁGOS MELLEKÚT
 - TELEPÜLÉSI GYÚJTÓÚT
 - VASÚTVONAL
 - KERÉKPÁRÚT (ORSZÁGOS, HELYI JELENTŐSÉGŰ)
 - SZINTBENI KÖZÜTI CSOMÓPONT
 - KÜLÖNSZINTŰ KÖZÜTI CSOMÓPONT
 - HÍD, FELÜLJÁRÓ
 - VASÚTI ÁTKELŐ

- KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK**
- ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VEDELMI TERÜLET
 - BELVÍZZEL MÉRSÉKELTEN VESZÉLYEZTETETT TERÜLET
 - HIDROGEOLÓGIAI VEDŐÖVEZET KÜLSŐ, FELSZÍNI
 - HIDROGEOLÓGIAI VEDŐÖVEZET KÜLSŐ, RÉTEGBELI
 - HIDROGEOLÓGIAI VEDŐÖVEZET "A" ZÓNA, FELSZÍNI
 - HIDROGEOLÓGIAI VEDŐÖVEZET "A" ZÓNA, RÉTEGBELI
 - HIDROGEOLÓGIAI VEDŐÖVEZET "B" ZÓNA, FELSZÍNI
 - HIDROGEOLÓGIAI VEDŐÖVEZET "B" ZÓNA, RÉTEGBELI
 - HIDROGEOLÓGIAI VEDŐÖVEZET "C" ZÓNA, FELSZÍNI
 - BÁNYATELEK
 - KÖZUTAK, VASUTAK VEDŐSÁVJA
 - TELEPEK VEDŐTÁVOLLSÁGA

- ÖRÖKSÉGVÉDELME**
- MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
 - RÉGÉSZETI LELOHÉLY HATÁRA
 - MŰEMLEK
 - VEDETT HELYI MŰVI ÉRTEK

- TÁJ- ÉS TERMÉSZETVEDELME**
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HALÓZAT - MAGTERÜLET
 - ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HALÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
 - TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET
 - HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVEDELMI TERÜLET

- KÖZMŰVEK, HIRADÁS**
- 132 KV-OS VILLAMOSENERGIA HALÓZAT ÉS BIZTONSÁGI ÖVEZETE
 - 22 KV-OS VILLAMOSENERGIA VEZETÉK ÉS BIZTONSÁGI ÖVEZETE
 - TRANSZFORMÁTOR
 - ORSZÁGOS OPTIKAI GERINCHÁLÓZAT
 - ANTENNA
 - NAGYNYOMÁSÚ GÁZVEZETEK
 - NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETEK
 - GAZTÁDO ÁLLOMÁS
 - TERMÉKVEZETÉK
 - VÍZMŰKÜT
 - ÁSVÁNYVÍZ KÜT
 - SZENNYVÍZÁTEMELŐ



Topo Plan Tervezőiroda Kft.

2040 Budaörs, Patkó utca 1.

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERENDEZÉSI ESZKÖZEI

1. melléklet Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének Szabadbattyán Nagyközség Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 8/2023. (I. 26.) határozatához

SZERKEZETI TERV

M 1:10000

TSZT

Tervező: Tóthné Pócsok Katalin
MEK T/1/01-5086

Tervező: Tóthné Pócsok Katalin
MEK T/1/01-5086

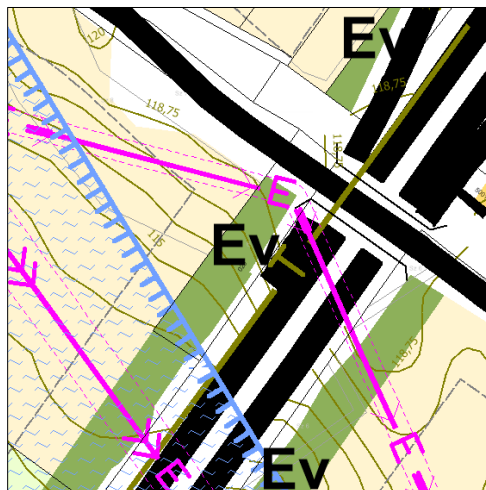
2. melléklet a/2026. (.....) határozathoz

**3/D. melléklet Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
Szabadbattyán Nagyközség Településszerkezeti Tevének elfogadásáról szóló
8/2023. (I. 26.) határozatához**

VÁLTOZÁSOK - A Településrendezési eszközök M7 autópálya fejlesztése során többlet

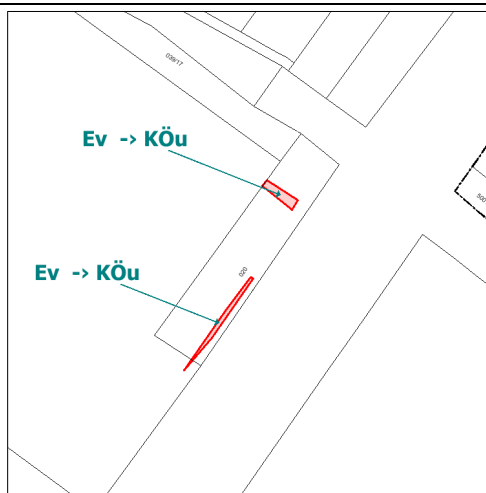
HATÁLYOS SZERKEZETI TERV KIVÁGAT

M 1:5000



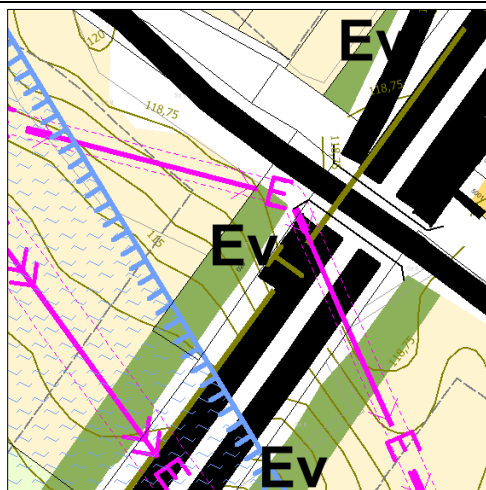
A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSA

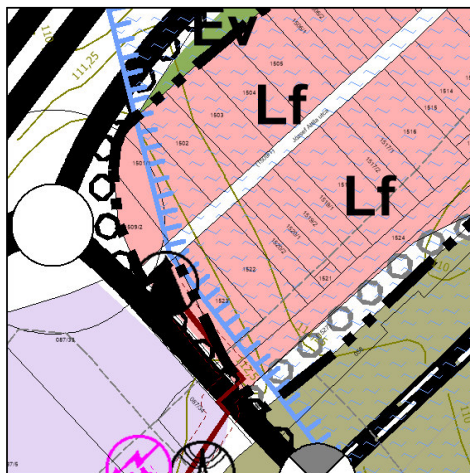
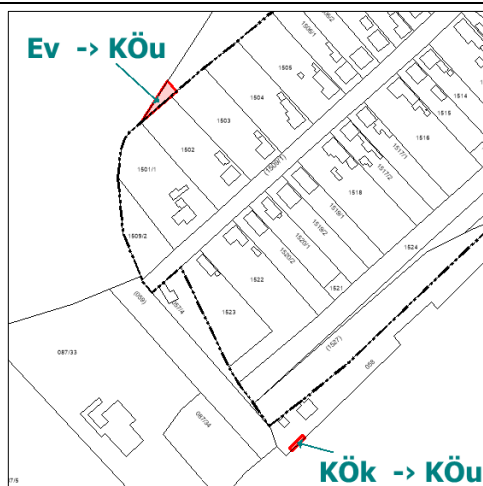
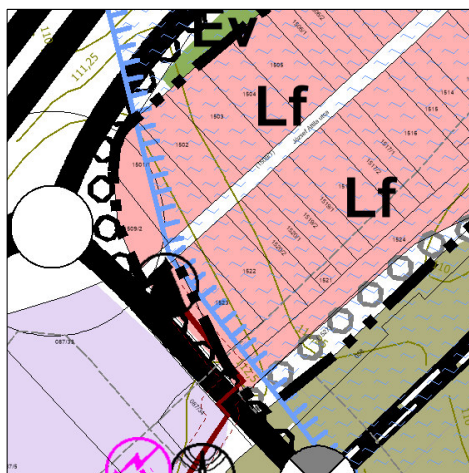
M 1:5000

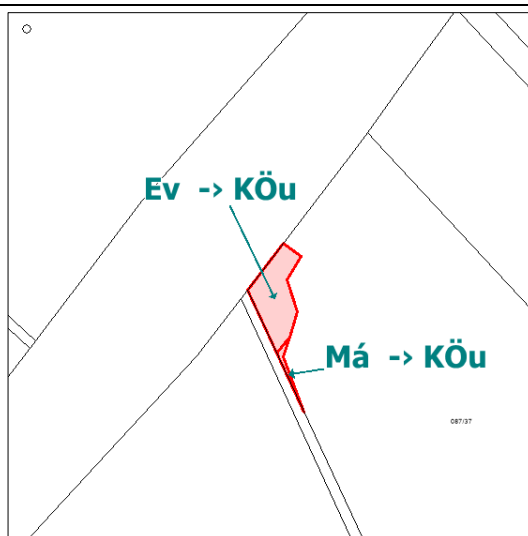


SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS KIVÁGAT

M 1:5000



HATÁLYOS SZERKEZETI TERV KIVÁGAT**M 1:5000****A TERÜETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSA****M 1:5000****SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS KIVÁGAT****M 1:5000**

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV KIVÁGAT**M 1:5000****A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSA****M 1:5000****SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS KIVÁGAT****M 1:5000**

3. melléklet a/2026. (....)határozathoz

**4. melléklet Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
Szabadbattyán Nagyközség Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló
8/2023. (I. 26.) határozatához**

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

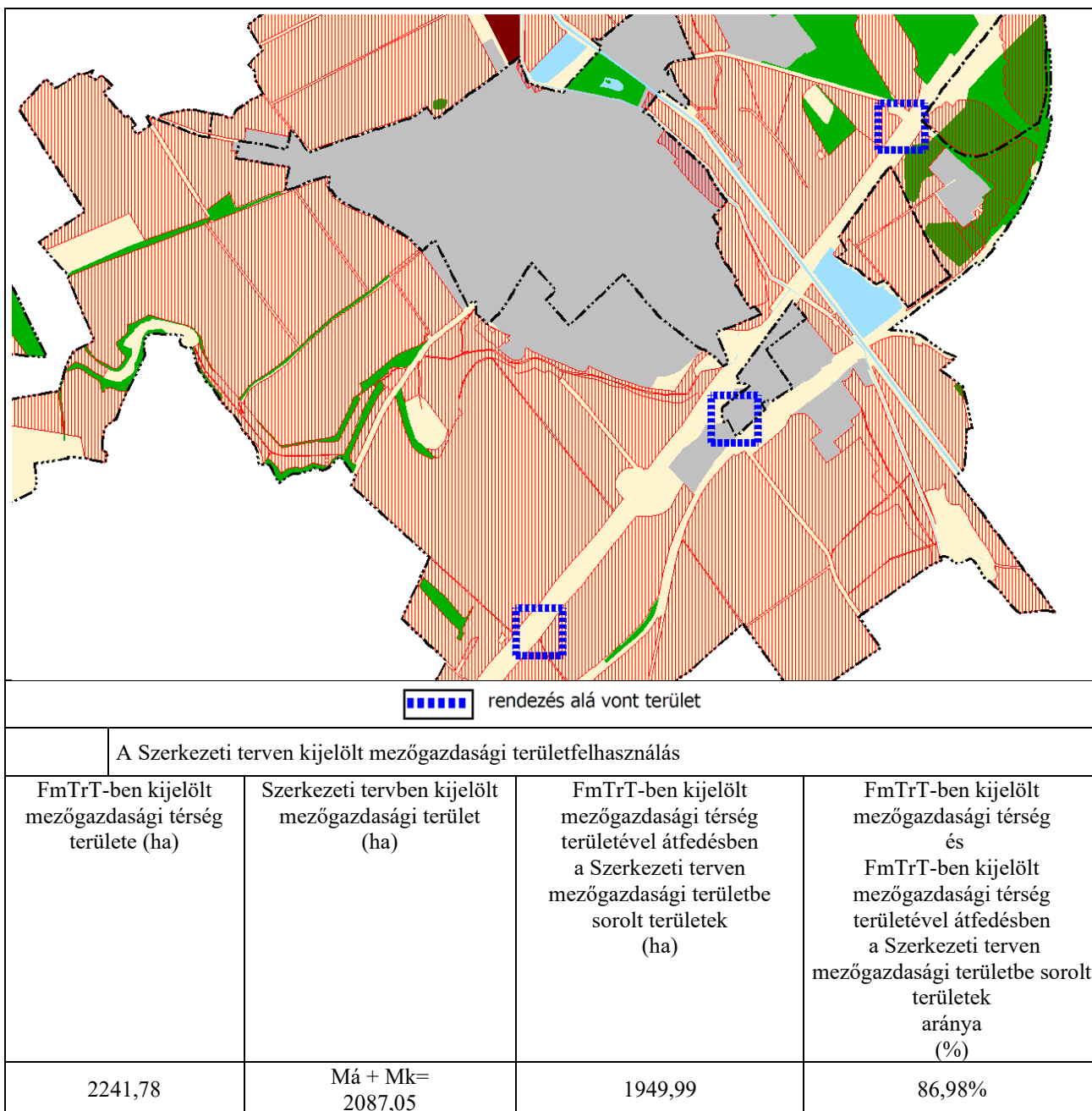
	A	B	C
	TERÜLETFELHASZNÁLÁS	TERÜLET (ha)	A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETHEZ VISZONYÍTOTT ARÁNY (%)
1	Lk - Kisvárosias lakóterület	5,46	0,162
3	Lke - Kertvárosias lakóterület	121,34	3,605
4	Lke - Tervezett kertvárosias lakóterület	9,34	0,277
5	Lf - Falusias lakóterület	110,37	3,279
6	Vt - Településközpont terület	17,03	0,506
7	Vi - Intézményterület	3,10	0,092
8	Gksz - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	52,66	1,564
9	Gksz - Tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	6,03	0,179
1	Gá - Általános gazdasági terület	102,50	3,045
1	K-Hull - Beépítésre szánt különleges terület- hulladékkezelők, -lerakók területe	0,23	0,007
1	K-Közm - Beépítésre szánt különleges terület - közműépítmények területe	2,91	0,086
1	K-Mü - Beépítésre szánt különleges terület -mezőgazdasági üzemek területe	54,20	1,610
1	K-Sp - Beépítésre szánt különleges terület- sport terület	2,13	0,063
1	K-Sp - Tervezett beépítésre szánt különleges terület - sport terület	4,42	0,131
1	K-T - Beépítésre szánt különleges terület - temetők, kegyeleti parkok területe	5,05	0,150
1	K-Tur- Beépítésre szánt különleges terület- turisztikai és kulturális célú terület	1,50	0,045
1	Beépítésre szánt terület összesen:	498,27	14,803
1	KÖu - Általános közlekedési terület (autópálya, országos főút)	140,18	4,165
2	KÖu - Általános közlekedési terület (országos mellékutak, gyűjtőt, kiszolgáló út)	99,10	2,944
2	KÖk - Kötőtpályás közlekedési terület	34,39	1,022
2	Z - Zöldterület 3 ha alatt	4,39	0,130
2	Z - Zöldterület 3 ha felett	2,59	0,077
2	Z - Tervezett zöldterület	0,81	0,024
2	Ev - Védelmi erdőterület	110,43	3,281
2	Eg - Gazdasági erdőterület	86,97	2,584
2	Ek - Közjóléti erdőterület	5,87	0,174
2	Má - Általános mezőgazdasági terület	1958,01	58,170
2	Mk - Kertes mezőgazdasági terület	129,04	3,834
3	V - Vízgazdálkodási terület	70,64	2,099
3	Tk - Természetközeli terület	20,08	0,597
3	Kb-B - Különleges beépítésre nem szánt - nyersanyag-kitermelés (bánya) terület	29,41	0,874
3	Kb-En - Különleges beépítésre nem szánt - napalemparkok területe	111,25	3,305
3	Kb-Hull - Különleges beépítésre nem szánt - hulladékkezelők, -lerakók területe	9,48	0,282
3	Kb-R - Különleges beépítésre nem szánt - régészeti park területe	43,76	1,300
3	Kb-Re - Különleges beépítésre nem szánt - rekreációs terület	11,32	0,336
3	Beépítésre nem szánt terület összesen:	2867,72	85,197
3	ÖSSZESEN:	3365,99	100,000

4.melléklet a/2026. (.....)határozathoz

8/2023. (I. 26.) határozat 5/D melléklete

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településrendezési eszközök módosítása a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban **MaTrT**), Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelete Fejér megye területrendezési tervéről (a továbbiakban: **FmTrT**) a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**) előírásaival összhangban van.



RENDELET - TERVEZET

Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének/2026. (.....)
önkormányzati rendelete

Szabadbattyán Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2023. (I. 27.)
önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja a község helyi településrendezési és építési követelmények módosítása annak érdekében, hogy a településen áthaladó közcélú nyomvonalas építmény, mint kiemelt beruházás megvalósíthatóvá váljon.

[2] Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésben a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint, a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

1.§ A Szabadbattyán Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2.§ A Szabadbattyán Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelet HARMADIK Része a következő 133. §-sal egészül ki:
„133. § E rendeletnek a Szabadbattyán Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2026. (.....) önkormányzati rendelettel megállapított 2. mellékletét a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.”

3.§ Ez a rendelet. a kihirdetést követő napon hatályba lép.

Kovács Péter
polgármester

Magyar Zoltán
jegyző

Záradék:

A rendeletet 2026. napján kihirdettem.

Magyar Zoltán
jegyző

1.melléklet a/2026. (....) önkormányzati rendelethez

1. melléklet 1. pontja az 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

TELEPÜLÉS- ÉS FEKVÉSHATÁR

- KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- BELTERÜLET HATÁRA
- ZÁRTKERT HATÁRA

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- BELTERÜLET JAVASOLT HATÁRA
BELTERÜLETBE VONHATÓ TERÜLETEK HATÁRA
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG, KÓTA
- ÉPÍTÉSI HELY

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

LAKÓTERÜLET

- Lk-... KISVÁROISAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
- Lke-... KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
- Lf-... FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

VEGYES TERÜLET

- Vt-... TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
- Vi-... INTÉZMÉNYTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

GAZDASÁGI TERÜLET

- Gksz-... KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
- Gá-... ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- K-Hull HULLADÉKKEZELŐK, -LERAKÓK TERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE
- K-Közm közműépítmények területének építési övezete
- K-Mű MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMEK TERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE
- K-Sp SPORT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE
- K-T TEMETŐK, KEGYELETI PARKOK TERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE
- K-Tur-... TURISZTIKAI, KULTURÁLIS TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰELHELYEZÉSI TERÜLET

- KÖu-1 /2 ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - AUTÓPÁLYA, ORSZÁGOS FŐÚT ÖVEZETE
- KÖu-3 ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - ORSZÁGOS MELLÉKÚT ÖVEZETE
- KÖu-4 ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET- HELYI GYÚJTÓÚT ÖVEZETE
- KÖu-5 ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KISZOLGÁLÓ ÚT ÖVEZETE
- KÖk KÖTŐTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI (VASÚT) TERÜLET ÖVEZETE

ZÖLDTERÜLET

- Zkp KÖZPARKOK ÖVEZETE
- Zkk KÖZKERTEK ÖVEZETE

ERDŐTERÜLET

- Ev VÉDELMI ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
- Eg GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
- Ek KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- Má-... ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (SZÁNTÓ) ÖVEZETE
- Mk-... KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- V VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

- Tk TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- Kb-B NYERSANYAG-KITERMELÉS (BÁNYA) TERÜLET ÖVEZETE
- Kb-En-... MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK HASZN. CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ TERÜLET ÖVEZETE
- Kb-Hull HULLADÉKKEZELŐ, -LERAKÓ TERÜLETÉNEK ÖVEZETE
- Kb-R RÉGÉSZETI PARK TERÜLETÉNEK ÖVEZETE
- Kb-Re REKREÁCIÓS TERÜLET ÖVEZETE

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- KÖZFORGALOM ELŐL EL NEM ZÁRT MAGÁNÚT
- JAVASOLT TELEKHATÁR
- JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT ELEMEK

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
- RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA
- MŰEMLEK
- VÉDETT HELYI MŰVI ÉRTÉK

TÁJ - ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
- TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
- HELYI JELENŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET

KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET
- BELVÍZZEL MÉSÉRKELTEN VESZÉLYEZTETETT TERÜLET
- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET KÜLSŐ, FELSZÍNI
- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET KÜLSŐ, RÉTEGBELI
- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET "A" ZÓNA, FELSZÍNI
- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET "A" ZÓNA, RÉTEGBELI
- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET "B" ZÓNA, FELSZÍNI
- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET "B" ZÓNA, RÉTEGBELI
- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET "C" ZÓNA, FELSZÍNI
- BÁNYATELEK
- ORSZÁGOS EMELT SEBESSÉGŰ FŐÚT TERVEZETT NYOMVONALA
- KÖZUTAK, VASUTAK VÉDŐÁSVJA
- TELEPEK VÉDŐTÁVOLSÁGA

KÖZMŰVEK, HIRADÁS

- 132 KV-OS VILLAMOSENERGIA HÁLÓZAT ÉS BIZTONSÁGI ÖVEZETE
- 22 KV-OS VILLAMOSENERGIA VEZETÉK ÉS BIZTONSÁGI ÖVEZETE
- TRANSZFORMÁTOR
- ORSZÁGOS OPTIKAI GERINCHÁLÓZAT
- ANTENNA
- NAGYNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
- NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
- GÁZATÁDÓ ÁLLOMÁS
- TERMÉKVEZETÉK
- VÍZMŰKÚT
- ÁSVÁNYVÍZ KÚT
- SZENNYVÍZÁTEMELŐ

EGYÉB ELEMEK

- ORSZÁGOS KERÉKPÁRÚT
- VASÚTVONAL

Topo Plan Tervezőiroda Kft.

2040 Budaörs, Patkó utca 1.

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

1. melléklet 1. pontja az 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV - JELMAGYARÁZAT

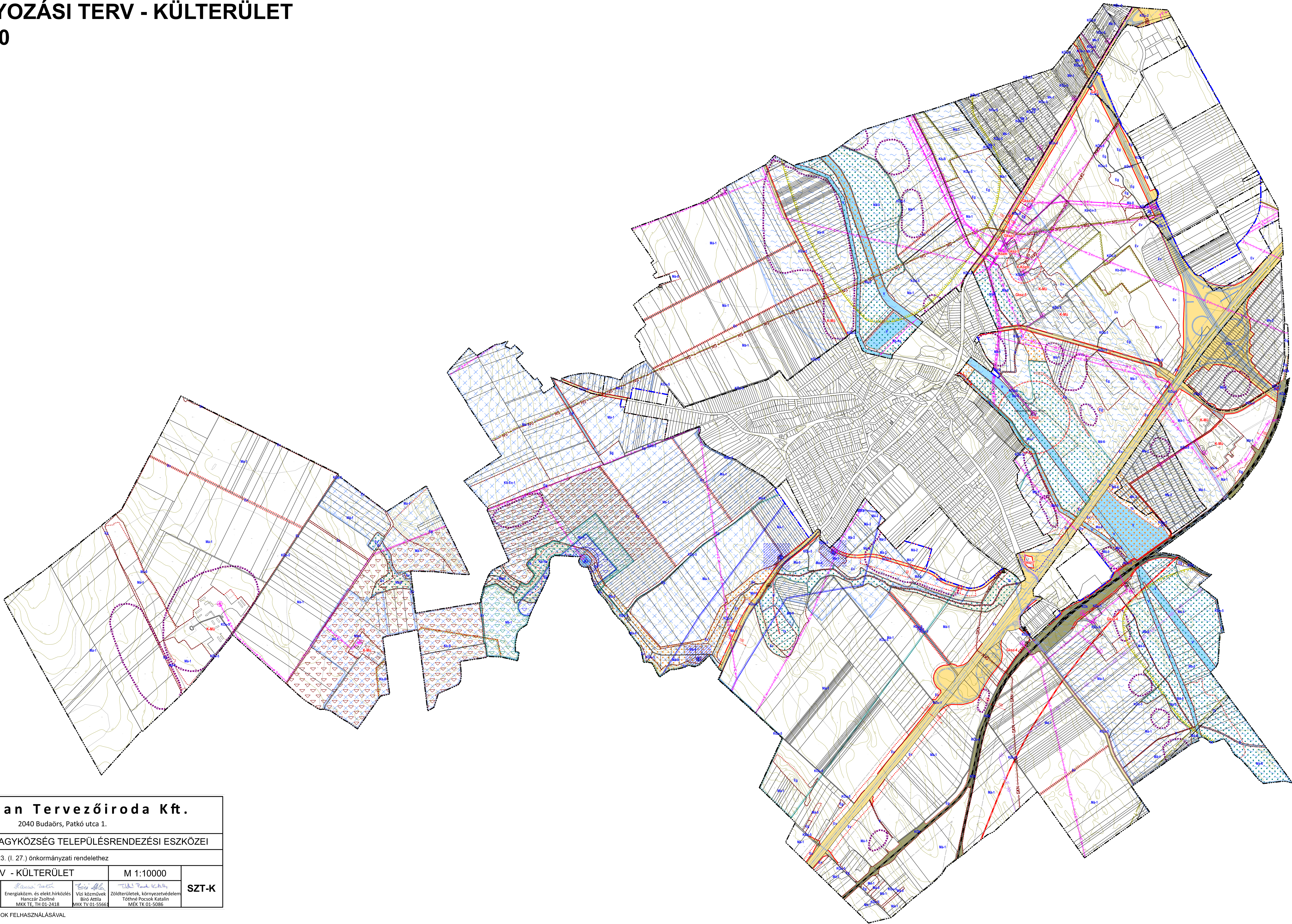
<i>Tóthné Pocsok Katalin</i> Településtervezés Tóthné Pocsok Katalin MÉK TT/1-01-5086	<i>Bakró Nagy Tamás</i> Közlekedés Bakró Nagy Tamás MKK Tko 07-53720	<i>Hanczár Zsolt</i> Energiaközm. és elekt.hálókészítés Hanczár Zsolt MKK TE, TH 01-2418	<i>Bíró Attila</i> Víz közművek Bíró Attila MKK TV 01-55661	<i>Tóthné Pocsok Katalin</i> Zöldterületek, környezetvédelem Tóthné Pocsok Katalin MÉK TK 01-5086
--	---	---	--	--

SZT-J

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET

M 1:10000



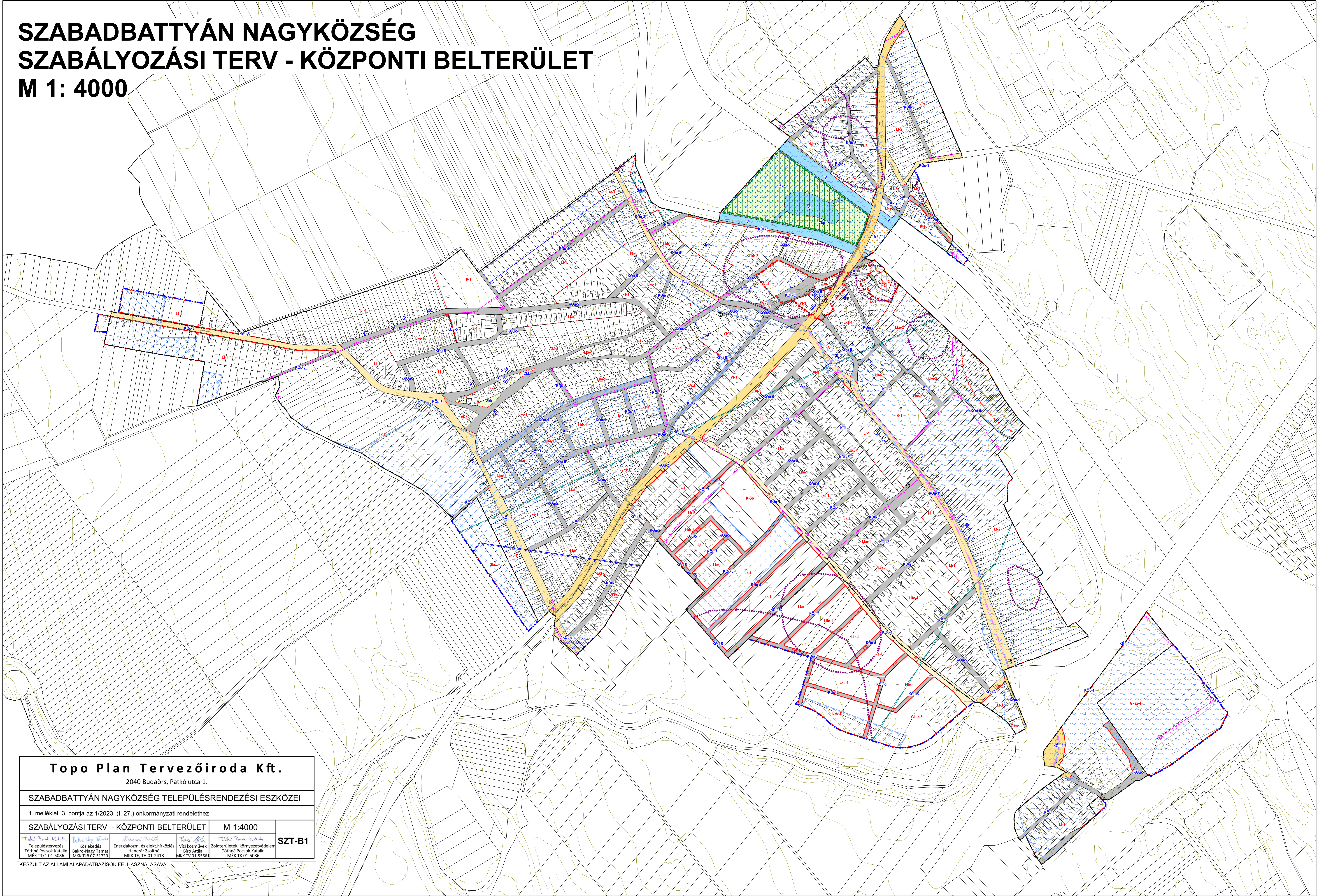
T o p o P l a n T e r v e z ő i r o d a K f t .				
2040 Budaörs, Patkó utca 1.				
SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEI				
1. melléklet 2. pontja az 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez				
SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET			M 1:10000	SZT-K
Tóthné Pocsok Katalin Településtervezés Tóthné Pocsok Katalin MEK TT/1.01-5086	Patkó Nagy Tamás Közeledés Bakró-Nagy Tamás MKK TK/07-51720	Kancsó Zsolt Energiaközm. és elekt.hálózások Hanczár Zsolt MKK TE, TH 01-2418	Tóthné Pocsok Katalin Víz közművek Bíró Attila MKK TV 01-5566	
			Tóthné Pocsok Katalin Zöldterületek, környezetvédelem Tóthné Pocsok Katalin MEK TK 01-5086	

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATBÁZISOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG

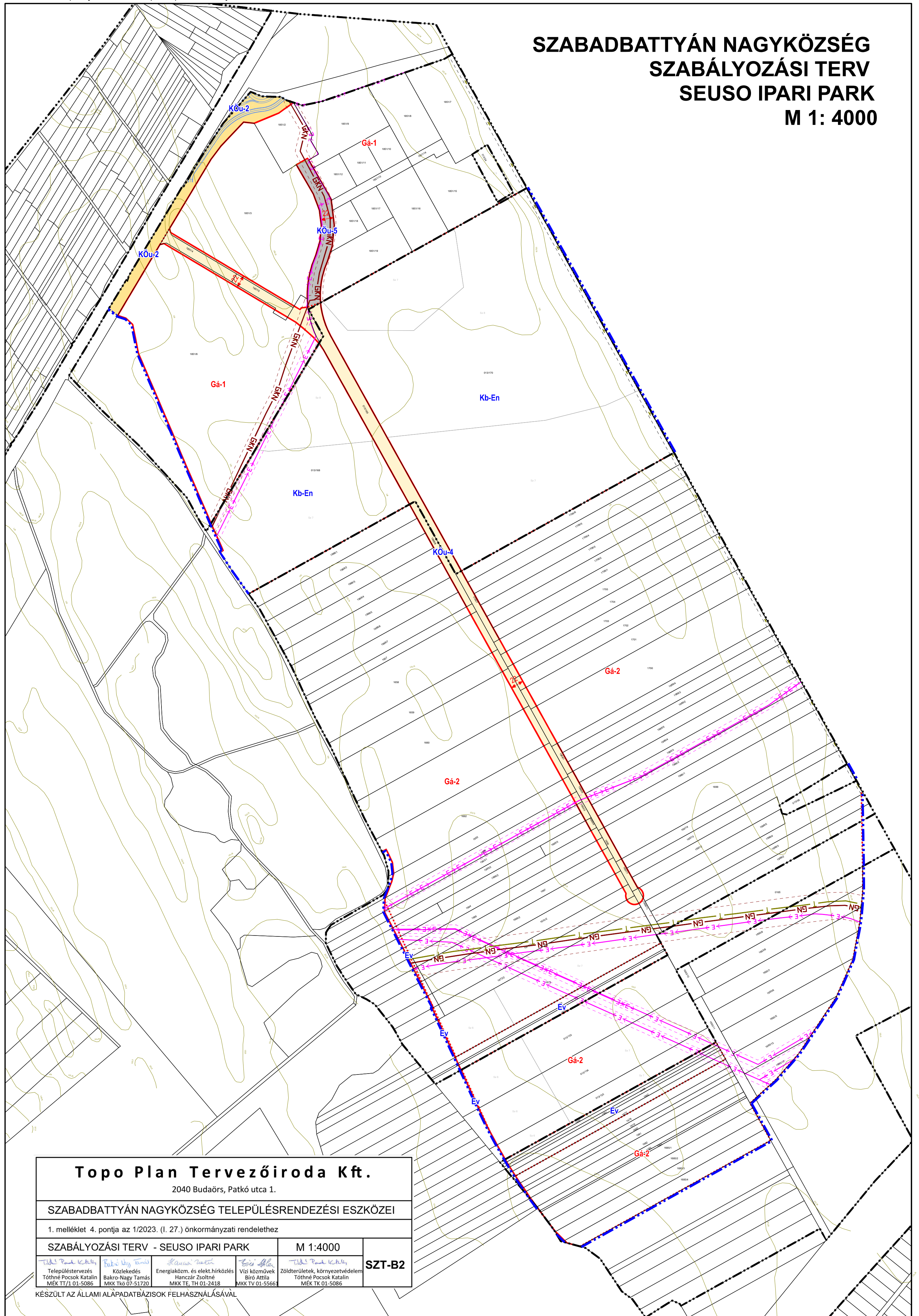
SZABÁLYOZÁSI TERV - KÖZPONTI BELTERÜLET

M 1: 4000



Topo Plan Tervezőiroda Kft.				
2040 Budaörs, Patkó utca 1.				
SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI				
1. melléklet 3. pontja az 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez				
SZABÁLYOZÁSI TERV - KÖZPONTI BELTERÜLET			M 1:4000	SZT-B1
<i>Tóth Péter Katalin</i> Településtervezés Tóthné Pócsok Katalin MÉK 17.01.5086	<i>Bakó Nagy Tamás</i> Közlekedés Bakró-Nagy Tamás MÉK 18.07.51720	<i>Károlyi Zoltán</i> Energiaközmű és elekt. hálózati Károlyi Zoltán MÉK 18.01.2418	<i>Biro Anikó</i> Víz közművek Biro Anikó MÉK 18.01.5566	
Tóthné Pócsok Katalin Zöldterületek, környezetvédelem Tóthné Pócsok Katalin MÉK 18.01.5086				

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATBÁZISOK FELHASZNÁLÁSÁVAL



I. Előzmények

1.Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések

A kormány és az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1.melléklet 1.1.34-38. soraiban az M7 autópálya Budapest és Balatonvilágos közötti szakasz 2×3 sávra bővítését nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította.

A Magyar Állam az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.-vel (2040 Budaörs, Akron utca 2.) Koncessziós szerződést kötött az M7 autópálya üzemeltetési és fejlesztési feladatainak ellátására vonatkozóan. A Koncessziós szerződés alapján a tervezési munka megrendelője az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.

A kiemelt beruházás az M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km. szelvények közötti szakaszát érinti. Az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. a tervezési feladatokkal a Főmterv – Roden Konzorciumot bízta meg. A tervező konzorcium vezetője a Főmterv Mérnöki Tervező Zrt. (1024 Budapest Lövház utca 37), konzorciumi tag a Roden Mérnöki Iroda Kft. (1089 Budapest, Villám utca 13.). A konzorcium megbízásából a Kápolnásnyék – Székesfehérvár szakasz úttervezését az Út-Teszt Kft. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.) végzi, a tervezési szerződés tartalmazza a településrendezési eszközök módosításának előkészítését és finanszírozását is.

Az M7 autópálya Budapest és Balatonvilágos közötti szakaszának 2×3 sávra bővítése érdekében az engedélyezési tervek alapján Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzata 2025. évben módosított a hatályos településrendezési eszközeit.

A kiviteli tervek készítése során a terület-igénybevételi határok pontosítása, többlet igénybevételek megjelenítése miatt a településrendezési eszközök kis mértékű módosítása újra szükségessé válik. Jelen tervdokumentáció az ún. pótkisajátítások megvalósítása érdekében szükséges változtatásokat mutatja be.

Szabadbattyán Nagyközség Képviselő-testülete a 113/2026.(III.30.) határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

A hatályos településrendezési eszközök közül a képviselőtestület a **8/2023.(I.27.) határozattal** fogadta el a településszerkezeti tervet. A határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti tervlap módosul a tervezési területtel érintett telektömbök területén, a 3. kiegészül, a 4. melléklete változik, az 5. melléklet kiegészül a területrendezési tervi megfelelés rögzítésével. Az **1/2023. (I. 27.) számú rendelettel** elfogadott helyi építési szabályzat külterületi szabályozási tervlapja módosul.



Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat
8151 Szabadbattyán, Csíkvár tér 1.
Telefon: +22/363-052
E-mail: hivatal@szabadbattyan.hu
Honlap: www.szabadbattyan.hu

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete
2026. március 30. napi nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 103/2026. (III.30.) határozata

az M7 autópálya bővítéséhez kapcsolódó településrendezési szerződés jóváhagyásáról

- I. Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy az településrendezési eszközök módosítása szükséges a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított M7 autópálya Budapest és Balatonvilágos közötti szakasz 2×3 sávra bővítésének megvalósítása érdekében. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását elindítja, a terv egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárással lefolytatja.
- II. Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a települési főépítész által készített feljegyzést a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról.
- III. Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a háromoldalú településrendezési szerződés aláírására, amelyben az önkormányzat a településterv megrendelője, a finanszírozó a Főmterv Zrt. (1024 Budapest Lövőház utca 37.), a tervező a Fehér Vártervező Kft. (8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.)

Felelős: Kovács Péter polgármester
Határidő: folyamatos

**Kovács Péter s.k.
polgármester**

**Magyar Zoltán s.k.
jegyző**

A kiadmány hitelélül:

Szabadbattyán, 2026. április 1.


dr. Révész Mária
igazgatási irodavezető



2. *A módosítással érintett területek ismertetése*

Szabadbattyán közigazgatási területét az M7 autópálya 66+593 – 72+674 km. szelvények közötti szakasza érinti.

1. Az M7 autópálya 68+000 km sz. főpálya északi oldalánál üzemi kapu kerül elhelyezésre a kerítésen a pálya területének megközelítése érdekében (fenntartási célokból)..
2. Az M7 autópálya 68+100 km sz. főpálya északi oldalán a korona szélesítés miatt az oldalárok nyomvonala elmozdul, e miatt további terület szerzés szükséges.
3. Szabadbattyán belterületén az úttal szomszédos 1503 hrsz-ú ingatlan megközelítésének biztosításához útsatlakozás létesítendő. Az útsatlakozás kialakításához az ingatlanból terület igénybevétele szükséges.
4. A 6307 j. út keleti oldalán létesülő építési engedéllyel rendelkező 61.B Cece-Soponya-Tác-Szabadbattyán egyoldali kétirányú kerékpárút létesítéséhez Szabadbattyán külterületén az úttal szomszédos ingatlanból terület igénybevétele szükséges. A kerékpárút tárgyi szakasza az M7 fejlesztés beruházás keretében megvalósításra kerül.
5. Az M7 autópálya 72+000 km sz. déli oldalán meglévő, megmaradó levezető meder üzemel, mely az autópálya összegyűjtött csapadék vizeit vezeti el. A meder az autópálya környezetében jókarba helyezésre kerül az eredeti vízszállító képesség helyreállításával. A meder egy tervezett új autópálya áteresztől csatlakozik. Az áteresztől helyzetéhez a meder nyomvonalát kis mértékben keleti irányba korrigálni szükséges.

A településrendezési eszközök módosítása Főmterv Mérnöki Tervező Zrt. útépítési kiviteli tervei és kisajátítási tervei alapján készült.

3. *A terv módosításának egyeztetése*

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

A Korm rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek. A terv készítésekor hatályos területrendezési tervek a következők:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény - továbbiakban: MATrT
- Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020.(II.28.) rendelete.

A terv módosítása az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) korm rendelet (OTÉK) 2021. július 15-ig hatályos állapotának II. és III. fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. melléklete figyelembevételével készül.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TERVEZÉSI TERÜLETEK

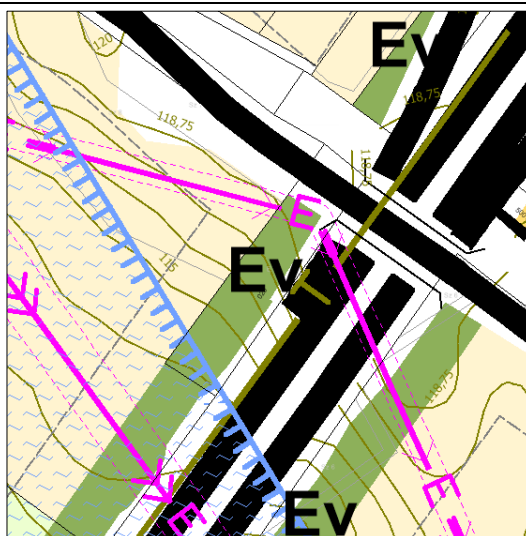
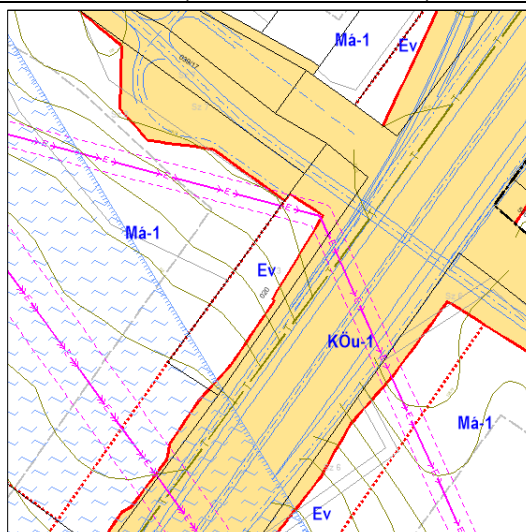
1. Tervezési terület: Szabadbattyán közigazgatási területe, a meglevő gyorsforgalmi út környezete

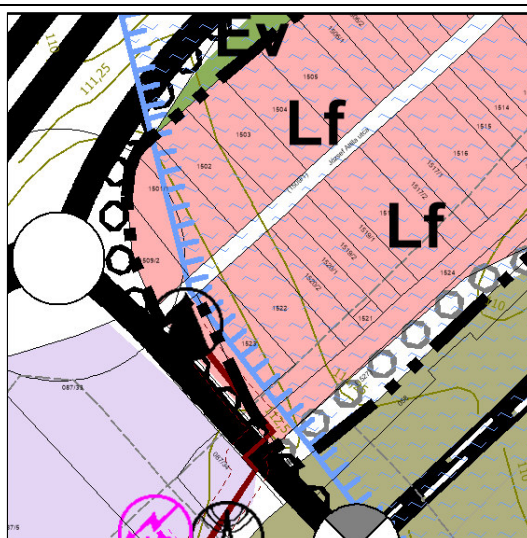
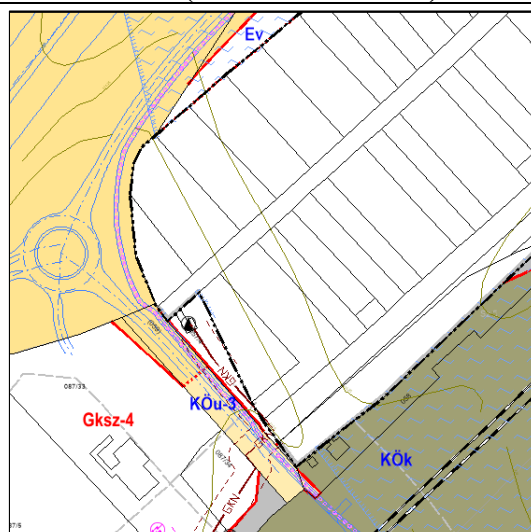
1.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

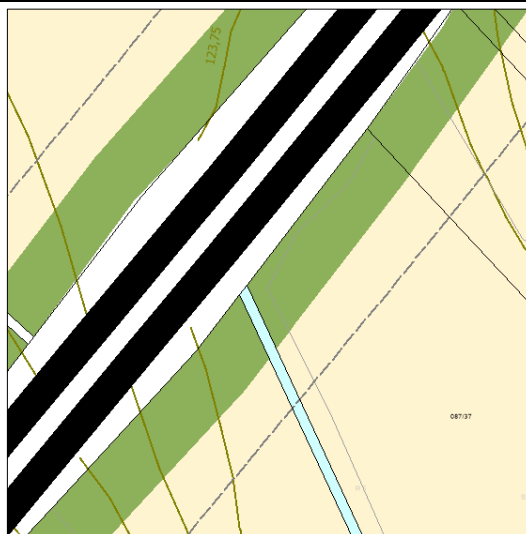
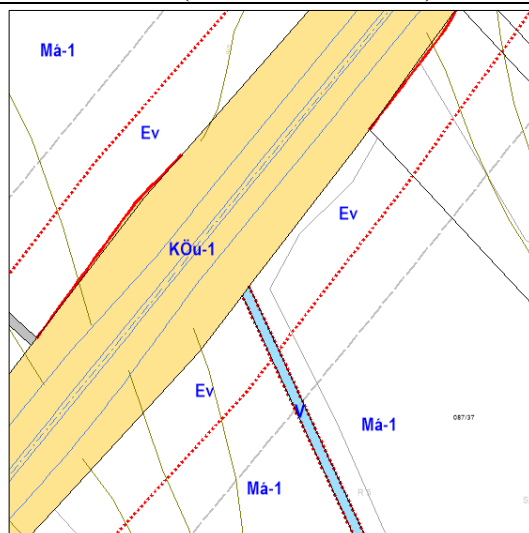
1.2. Településrendezési előírások vizsgálata

Áttekintő térkép



LÉGIFOTÓ, MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET**M 1:5000****HATÁLYOS SZERKEZETI TERV KIVÁGAT****M 1:5000****HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-K TERVLAP) KIVÁGAT****M 1:5000**

LÉGIFOTÓ, MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET**M 1:5000****HATÁLYOS SZERKEZETI TERV KIVÁGAT****M 1:5000****HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-K TERVLAP) KIVÁGAT****M 1:5000**

LÉGIFOTÓ, MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET**M 1:5000****HATÁLYOS SZERKEZETI TERV KIVÁGAT****M 1:5000****HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-K TERVLAP) KIVÁGAT****M 1:5000**

A tervezett módosítások mezőgazdasági és véderdő területfelhasználást érintenek. Az érintett területek közötti közlekedési területbe kerülnek.

A Szabadbattyán Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) mellékletét képező szabályozási terv szerint az alábbi övezetek és építési övezeteket érintik a változtatások.

A hatályos HÉSZ az alábbi előírásokat tartalmazza az érintett területekre

39. Közlekedési- és közműelhelyezési területek - „KÖu-...”, „KÖk” jelű övezetek előírásai

107. § (1) A Szabályozási terv a közlekedési területeket a következő övezetekre bontja:

a) általános közlekedési terület övezetei:

aa) „KÖu-1” jelű övezetbe soroltak a gyorsforgalmi út (autópálya),

ab) „KÖu-2” jelű övezetbe soroltak országos főutak,

ac) „KÖu-3” jelű övezetbe soroltak az országos mellékutak

ad) „KÖu-4” jelű övezetbe soroltak helyi gyűjtőutak,

ae) „KÖu-5” jelű övezetbe soroltak a kiszolgáló utak, önálló kerékpár- és gyalogutak, továbbá

b) kötőtpályás közlekedési terület „KÖk” jelű övezet.

(2) A közlekedési hálózat elemei számára a Szabályozási terven jelölt területet kell biztosítani.

(3) A közlekedési terület övezeteinek határértékeit a 3. melléklet 1. pontja tartalmazza.

1. Közlekedési és közműterület övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

1.	A Építési övezet jele	B Beépítési mód	C Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	D Legnagyobb épületmagasság (m)
2.	KÖu-1	SZ	5	5,5
3.	KÖu-2	SZ	5	5,5
4.	KÖu-3	SZ	2	5,5
5.	KÖu-4	SZ	2	5,5
6.	KÖu-5	SZ	2	5,5
7.	KÖk	SZ	10	5,5

41. Erdőterület- „Ev”, „Eg” és „Ek” jelű övezetek előírásai

113. § (1) Az erdőterület az erdőgazdálkodás céljára szolgáló terület.

(2) Az erdőterület a területfelhasználási célja szerint, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján:

a) „Ev” jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezetei településvédelmi vagy erózió ellen védő erdőterületek,

b) „Eg” jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület övezete,

c) „Ek” jelű közjóléti erdő olyan erdőterület sport, turisztika, üdülés, oktatási tevékenység, vadaspark céljára kialakítható erdők övezete.

(3) Erdőterületen épületet, építményt elhelyezni az erdők elsődleges rendeltetésével összefüggésben lehet.

(4) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik. A közterületi telekhatártól, illetve az eltérő területhasználatú szomszédos telek határától számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

(5) Erdőterületen kerítés kizárólag természetvédelmi, vadgazdálkodási vagy erdőgazdálkodási célból helyezhető el.

(6) Az előírásoknak nem megfelelő meglévő épület fenntartható, felújítható, de nem bővíthető.

114. § (1) Az „Ev” jelű védelmi rendeltetésű erdőövezetben:

a) Az Ev jelű védelmi erdőterület övezet telkén a területfelhasználási céljának, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésének megfelelően, az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével – épületet elhelyezni nem lehet,

b) elhelyezhetők

ba) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, beleértve a turisztikai használatot is szolgáló kerékpár- és gyalogutakat,

bb) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények és

bc) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak

(2) Az „Eg” jelű gazdasági rendeltetésű övezetben elhelyezhetők

a) az erdő- és vadgazdálkodás kiszolgáló építményei (különösen farakodó építményei, erdészház, vadászház, állatetető) és

b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, beleértve a turisztikai használatot is szolgáló kerékpár- és gyalogutakat.

(3) Az „Ek” jelű közjóléti rendeltetésű övezetben elhelyezhetők

a) az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, erdei tornapálya, tűzrakó, esőbeálló, kilátó, parkolók) és

b) az erdő fenntartásához szükséges létesítmények (különösen erdőgazdasági fenntartó utak, erdészház).

115. § Az erdőterületek övezeteinek határértékeit a 3. melléklet 3. pontja tartalmazza, ahol

a) a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrésznének a 10 %-a vehető figyelembe, továbbá

b) az övezetben a közterület, közlekedési és közműterület céljára történő telekalakítás, telekfelosztás esetén a visszamaradó telek nagysága a táblázatban megadott legkisebb értéknél kevesebb is lehet.

3. Erdőterület övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B		C	D	E
1.	Övezet jele	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.		területe (m ²)	szélesség e (m)			
3.	Ev	-	-	0	-	95
4.	Eg	100.000	100	0,5	4,5	93
5.	Ek	10.000	-	5	4,5	90

42. Általános mezőgazdasági terület - „Má-...” jelű övezetek előírásai

116. § Az „Má-0” jelű általános mezőgazdasági terület övezetében, mely a természeti területek mezőgazdasági övezete és ahol a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző, nem helyezhető el épület.

117. § (1) Az „Má-1” jelű általános mezőgazdasági terület övezetében, ahol az üzemszerű szántóföldi és gyep- (rét, legelő) művelés a jellemző, elhelyezhető:

a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (különösen állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók), továbbá

b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület, illetve lakás.

(2) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el birtokközpont.

118. § Az „Má-2” jelű általános mezőgazdasági terület övezetében, mely a tervezett beépítésre szánt területeket, távlati fejlesztési területeket foglalja magában, nem helyezhető el épület.

119. § Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek határértékeit a 3. melléklet 4. pontja tartalmazza, ahol

a) a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrésznének a 10 %-a vehető figyelembe,

b) amennyiben lakóépület elhelyezhető, annak bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 1,5%-át, továbbá

c) az övezetben a közterület, közlekedési és közműterület céljára történő telekalakítás, telekfelosztás esetén a visszamaradó telek nagysága a táblázatban megadott legkisebb értéknél kevesebb is lehet.

4. Általános mezőgazdasági terület övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható új telek		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		Beépítettség legnagyobb mértéke		Legnagyobb épületmagasság (m)
2			legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	terület (m ²)	szélesség (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	
5	Má-0	-	5000	-	-	-	-	-	-
3	Má-1	SZ	5000	-	szántó, gyepterület művelési ág G 50.000; G+L 100.000 kert, szőlő, gyümölcsös művelési ág G 20.000 G+L 30.000	20,0	3	3	5,5; technológiai igény esetén 12,0m
5	Má-2	-	5000	-	-	-	-	-	-

G – gazdasági épület; L – lakóépület

Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezett többlet-igénybevétel műemléki védelem alatt álló értéket és műemléki környezetet nem érint.

A tervezett módosítások nyilvántartott régészeti lelőhelyek területét sem érintik.

Táji és természeti adottságok vizsgálata

A településrendezési eszközök módosításához az E-TÉR felületéről letöltött adatszolgáltatás alapján a M7 autópálya környezetében az ingatlanok művelési ága a következő:

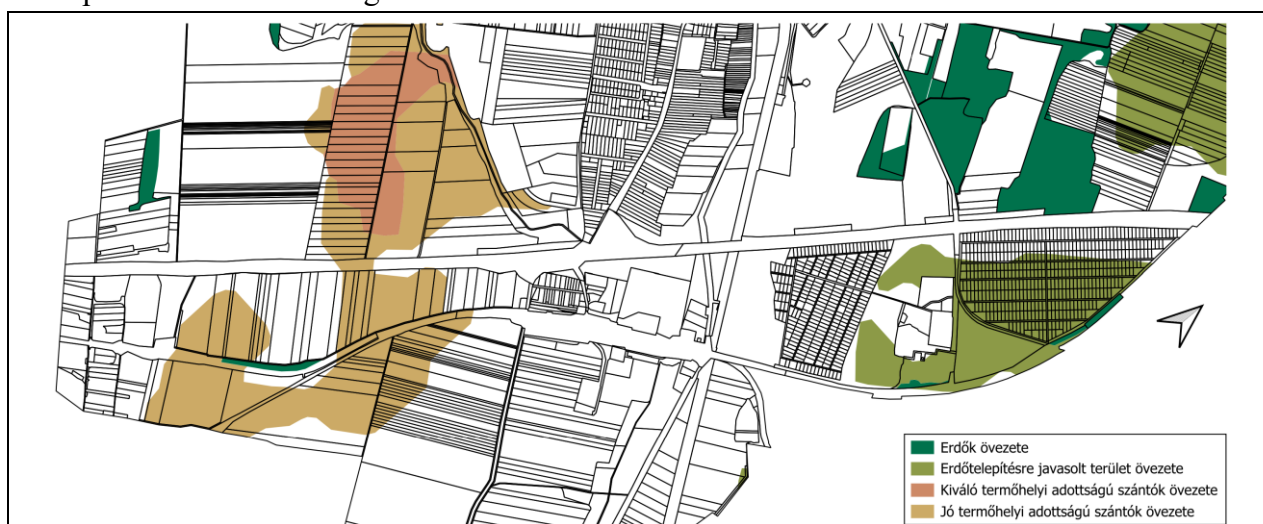


művelési ágak vizsgálata: forrás E-TÉR adatszolgáltatás, saját szerkesztés

A módosítással érintett terület a település döntően erdő és mezőgazdasági művelés alatti területeket érint.

A fejlesztés a tájhasználatban csekély változást okoz. A termőföld igénybevétele csak a műszakilag feltétlenül indokolt mértékre korlátozódik.

Az autópálya bővítésével érintett területek az E-TÉR adatszolgáltatás szerint tájrendezési szempontból releváns térségi övezetek nem érintik.

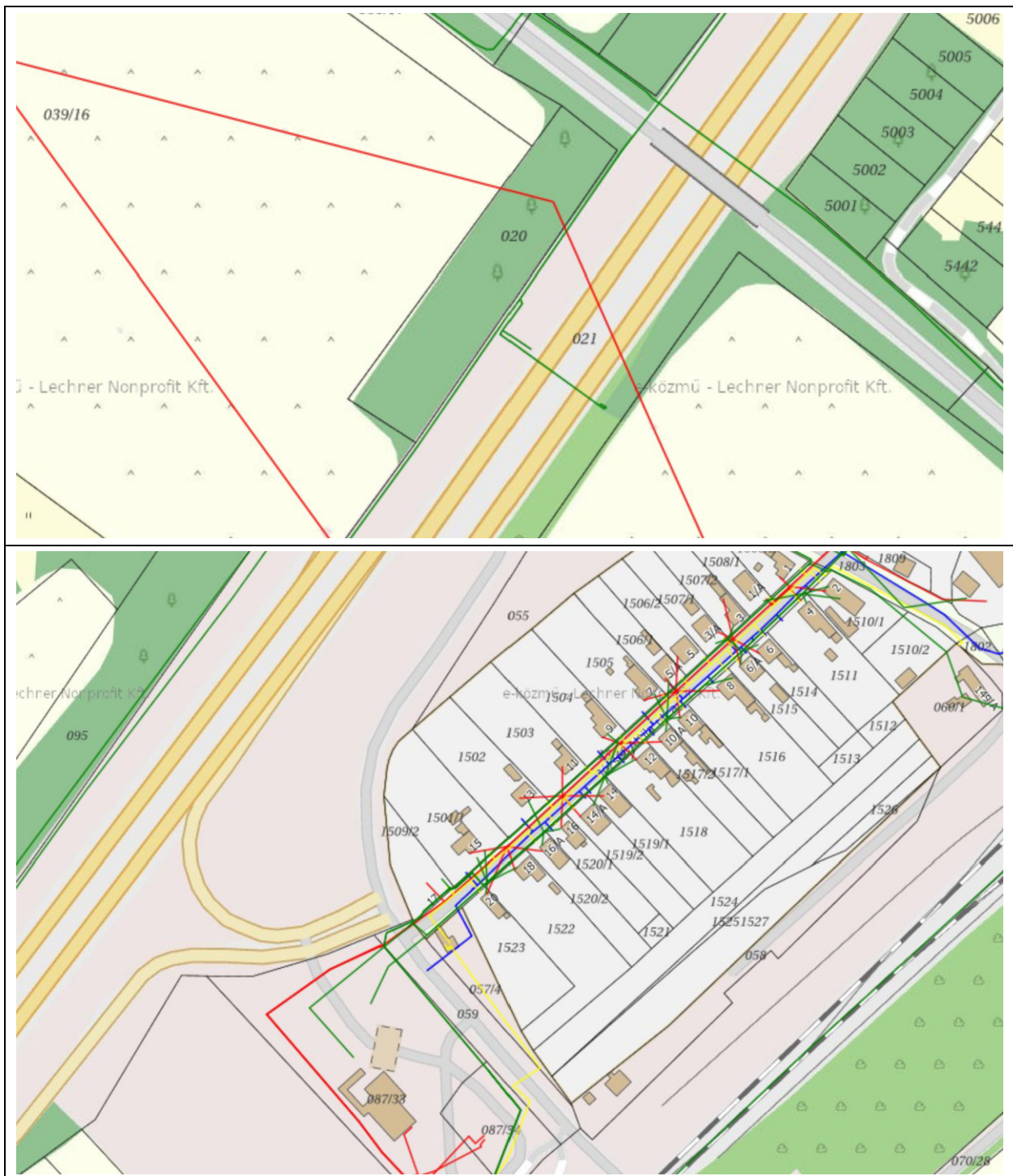


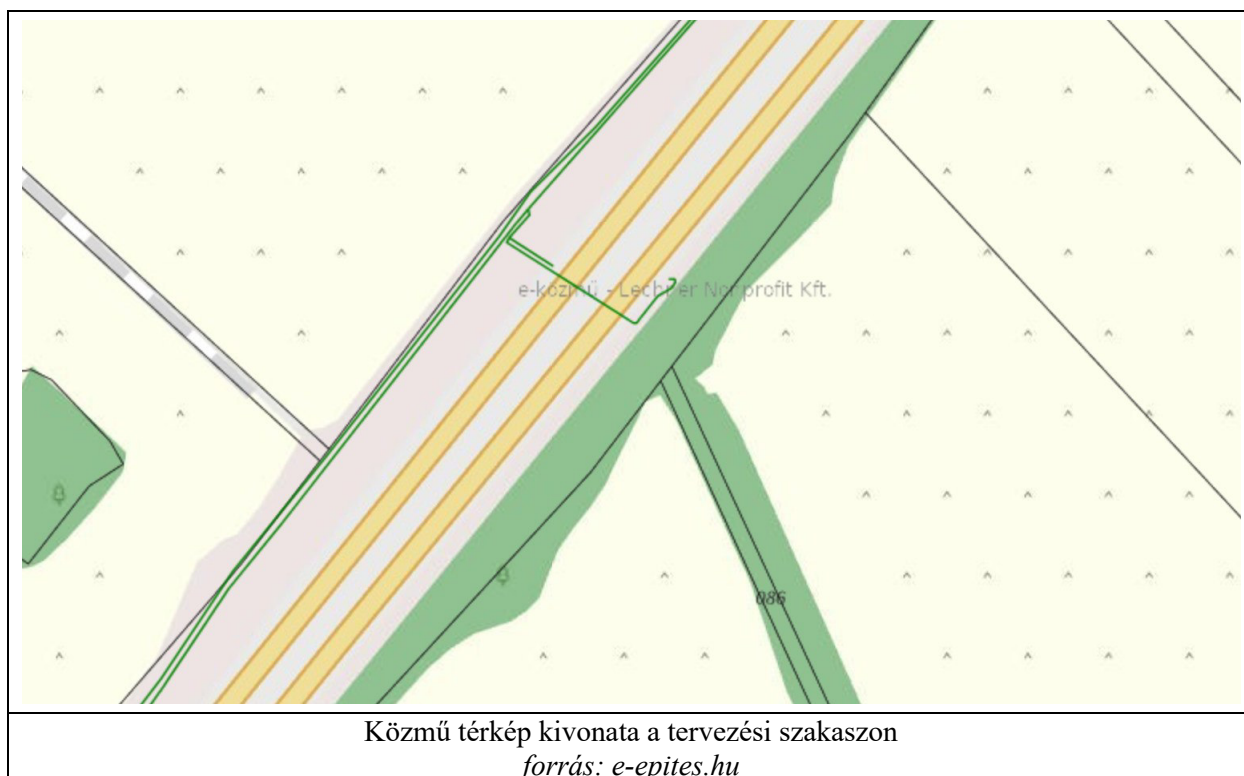
térségi övezetek vizsgálata: forrás E-TÉR adatszolgáltatás, saját szerkesztés

A meglevő gyorsforgalmi út bővítése a tájképi megjelenésre kedvezőtlen hatást nem gyakorol.

Az autópálya bővítés többlet terület-igénybevétele nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti terület, emlék. A tervezéssel érintett terület nem része a Natura 2000 területnek.

A fejlesztéssel érintett közművek:





A módosítással érintett közművek:

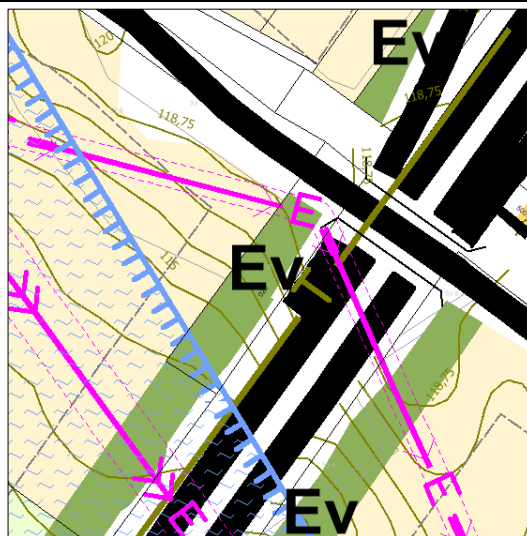
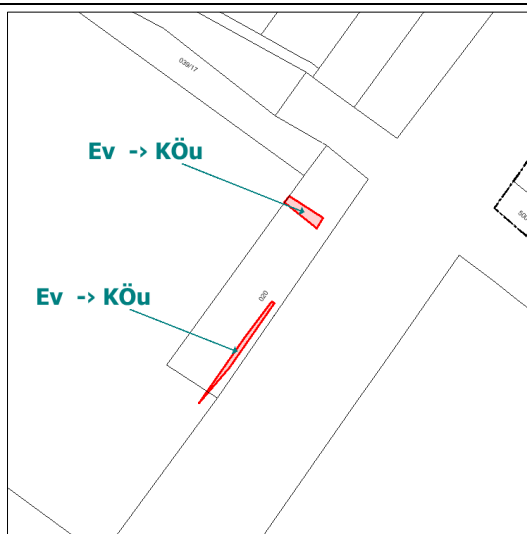
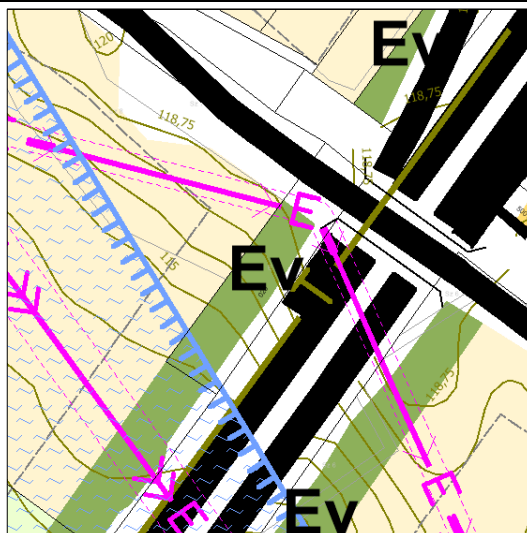
Szelvény	Állapot	Jelleg	Üzemeltető
67+989.58	Meglévő	Szabadbattyán Soponya Kisláng 22 kV légvezeték Lajostelep leágazás	(E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.)

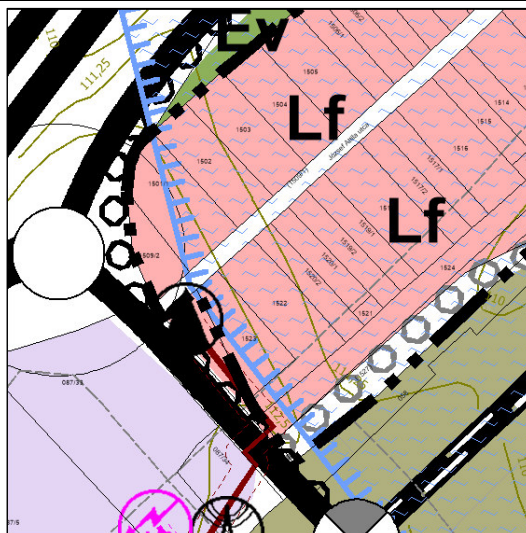
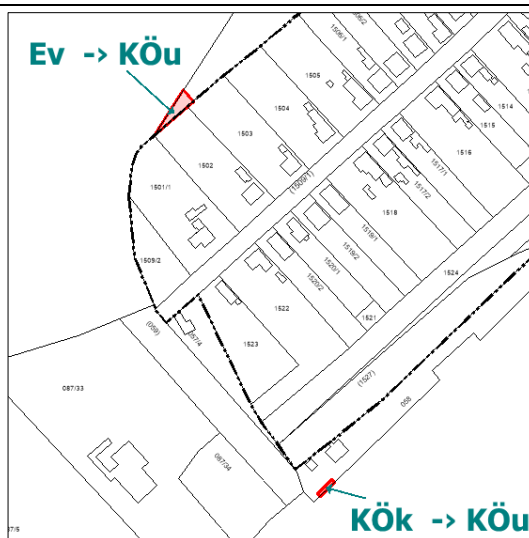
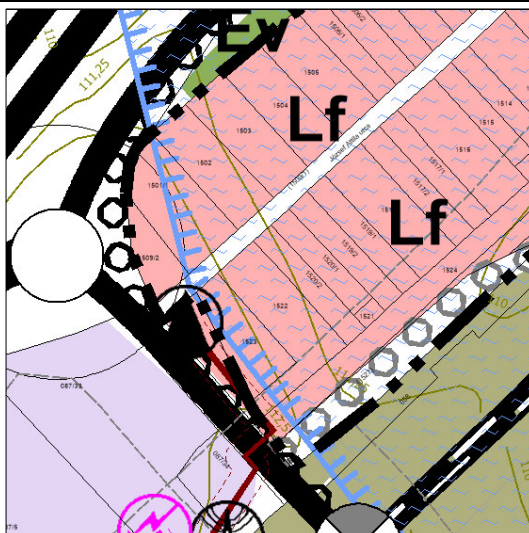
III. Alátámasztó szakági munkarészek

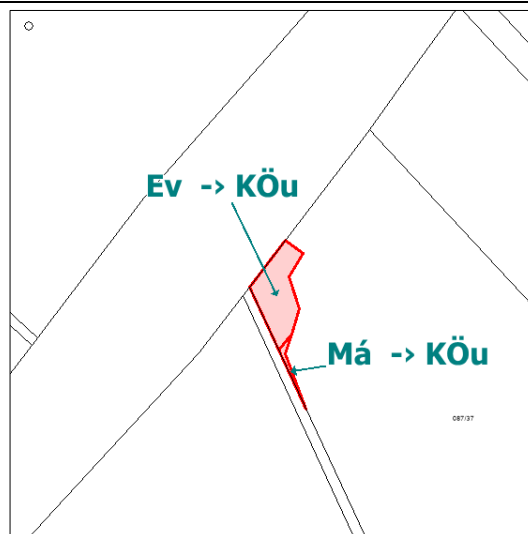
Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

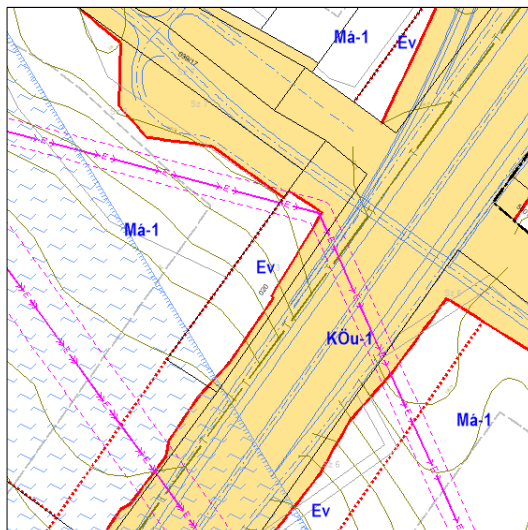
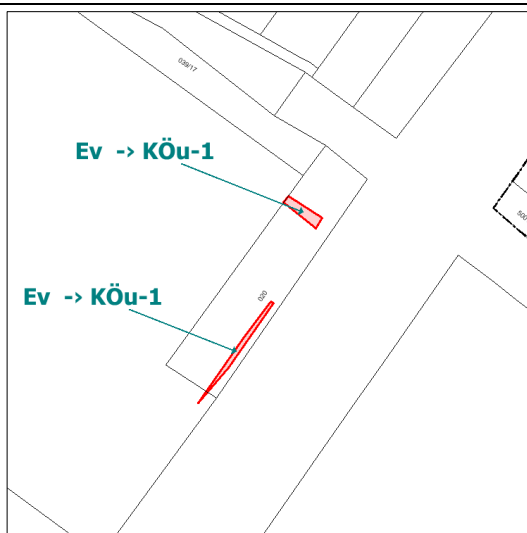
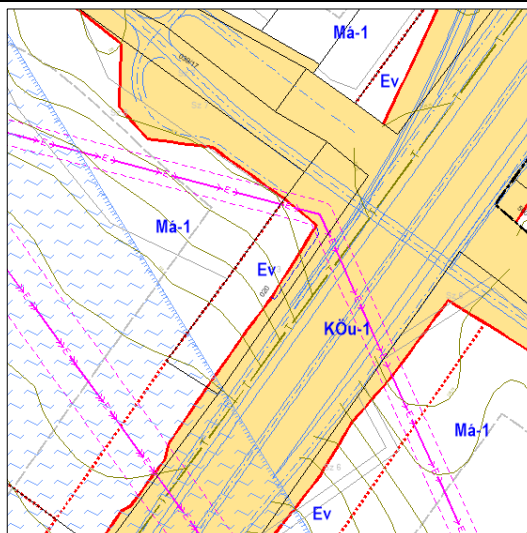
1. Változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása és településrendezési javaslat

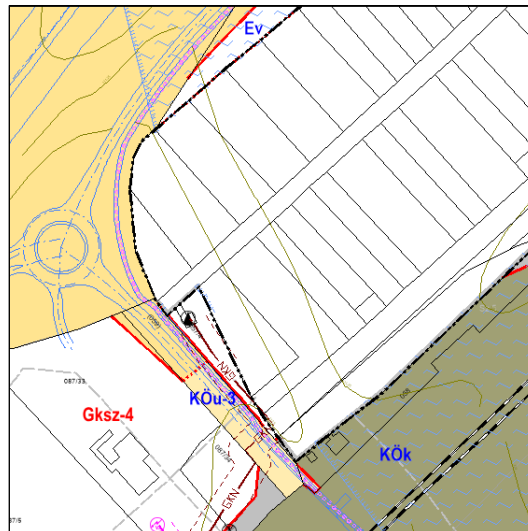
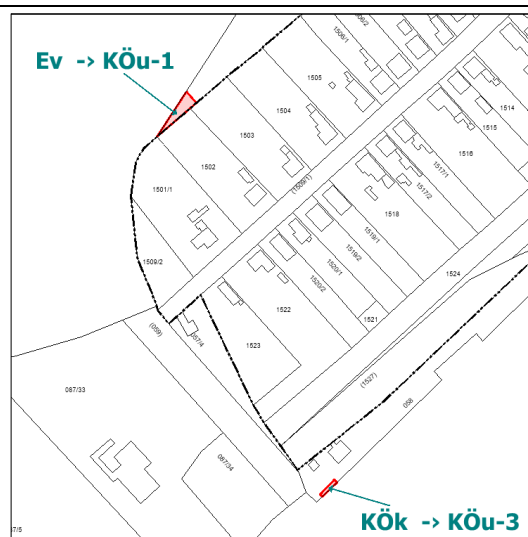
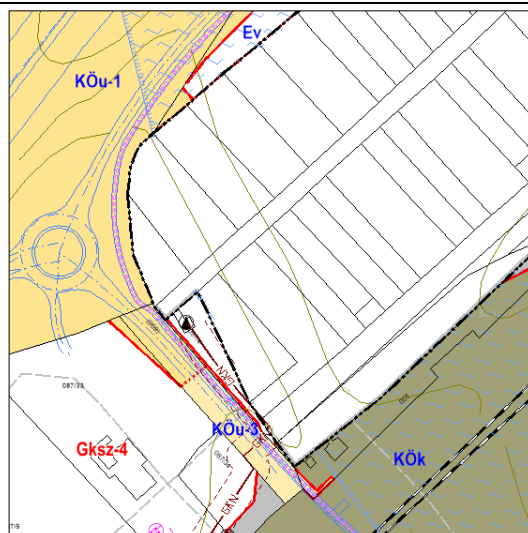
A hatályos településrendezési eszközök módosításait a településszerkezeti terv és a szabályozási terv M7 autópályát érintő szakaszának kivágatain ábrázoltuk.

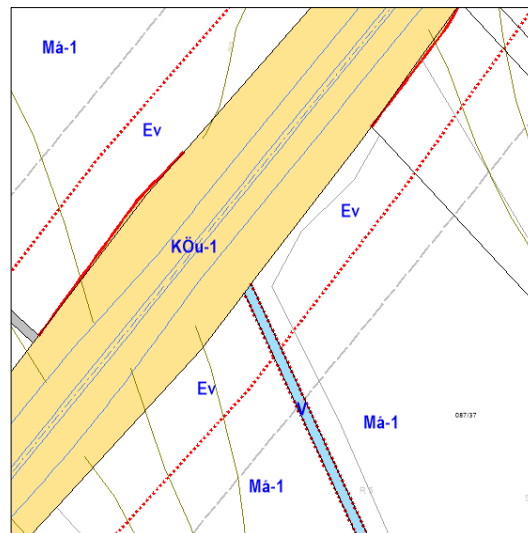
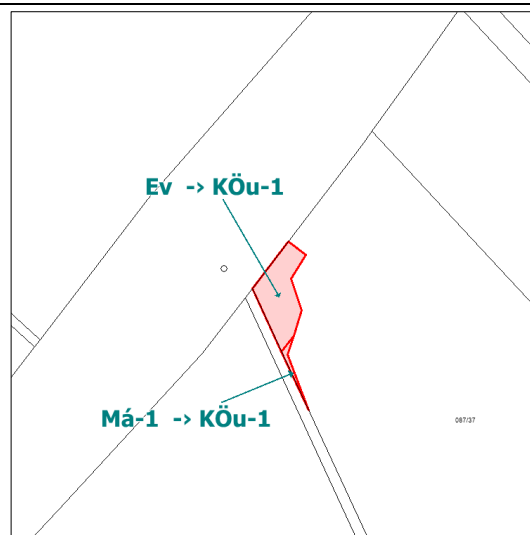
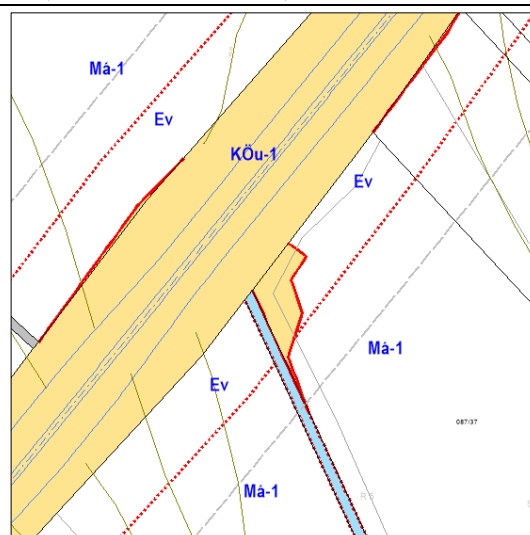
Településszerkezeti változások:**HATÁLYOS SZERKEZETI TERV KIVÁGAT****M 1:5000****A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSA****M 1:5000****SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS KIVÁGAT****M 1:5000**

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV KIVÁGAT**M 1:5000****A TERÜETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSA****M 1:5000****SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS KIVÁGAT****M 1:5000**

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV KIVÁGAT**M 1:5000****A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSA****M 1:5000****SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS KIVÁGAT****M 1:5000**

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-K TERVLAP) KIVÁGAT**M 1:5000****VÁLTOZÁS****M 1:5000****SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-K TERVLAP) MÓDOSÍTÁSA KIVÁGAT****M 1:5000**

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-K TERVLAP) KIVÁGAT**M 1:5000****VÁLTOZÁS****M 1:5000****SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-K TERVLAP) MÓDOSÍTÁSA KIVÁGAT****M 1:5000**

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-K TERVLAP) KIVÁGAT**M 1:5000****VÁLTOZÁS****M 1:5000****SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-K TERVLAP) MÓDOSÍTÁSA KIVÁGAT****M 1:5000**

2. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére, ERD ismertetése

Örökségvédelem

A VIKÖTI Mérnök Iroda Kft. megkeresésére a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ a teljes beruházásra vonatkozóan Előzetes Régészeti Dokumentációt készített.

Az ERD készítés során Szabadbattyán települést érintően a tervezett gyorsforgalmi út környezetében új lelőhelyet nem azonosítottak, nyilvántartott lelőhelyek közül az alábbi érinti a beruházás:

3. Tájrendezési javaslat, a biológiai aktivitásérték számítás szükségessége

A tervezett módosítások a tájhasználatban nem jelentenek változást.

A tervezési területek nem érintettek a Fejér megye Területrendezési tervéről szóló 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban FMTrT) szerinti tájképvédelmi terület övezettel.

Szabadbattyán településkép védelméről szóló 19/2017 (XI.29.) helyi rendelete tartalmaz rendelkezéseket a településkép szempontjából meghatározó területekre vonatkozóan.

A tervezési terület a településkép szempontjából meghatározó területek közül mezőgazdasági területet, erdőterületet és közlekedési területet érinti.

A tervezett változások megfelelnek a településkép védelméről szóló rendelet előírásainak.

Környezetvédelem

Az autópálya bővítéséhez a VIKÖTI Mérnök Iroda Kft. (1519 Bp., Postafiók 241.) által készített, 2024. november 29. napján kelt, V311 tervszámú Környezeti hatástanulmányt (KHT) készült, mely alapján a Pest Vármegyei Kormányhivatal Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya PE/KTFO/769-190/2025. számon környezetvédelmi engedélyt adott.

A környezetvédelmi engedély módosítása nem vált szükségessé a tervezett többlet-igénybevételek miatt.

Biológiai aktivitás érték számítás szükségessége

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 130. pontja szerint „*új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása*”.

Az Elj.R 18.§ (1) bekezdése értelmében „*Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési terv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték*

- a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és
b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért biológiai aktivitásérték számítás készítése nem vált szükségessé.

4. Közlekedési és közműfejlesztési javaslat

Az M7 autópálya közlekedési fejlesztésének bemutatása Szabadbattyán nagyközséget érintően

A kiemelt beruházás az M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km. szelvények közötti szakaszát érinti.

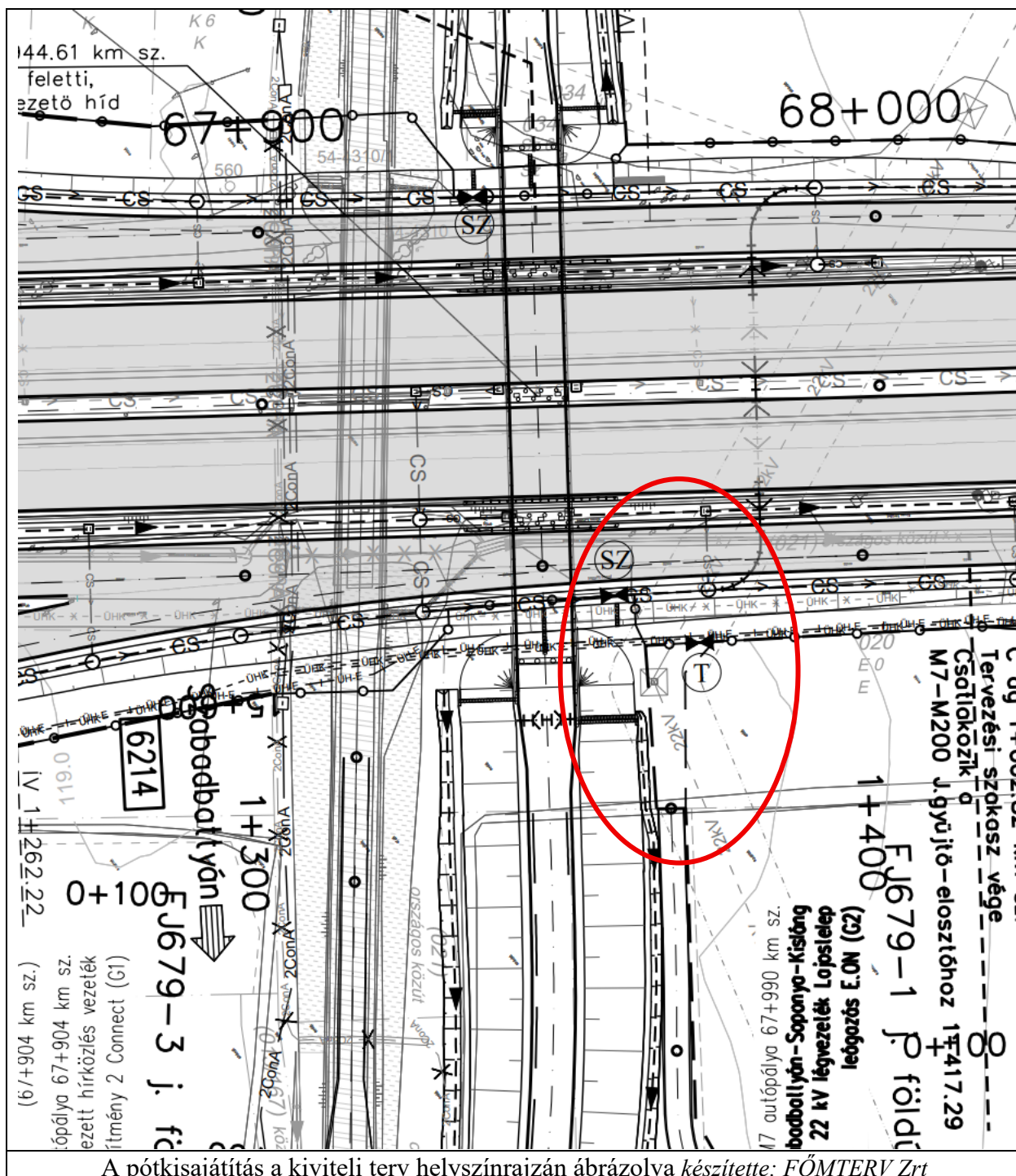
Szabadbattyán közigazgatási területét az M7 autópálya 66+593 – 72+674 km. szelvények közötti szakasza érinti.

A településrendezési eszközök módosítása Főmterv Mérnöki Tervező Zrt. útépitési tervi alapján készül, az alábbiakban a közlekedéstervezői munkarészben foglaltak szerint ismertetjük az autópálya fejlesztés műszaki paramétereit.

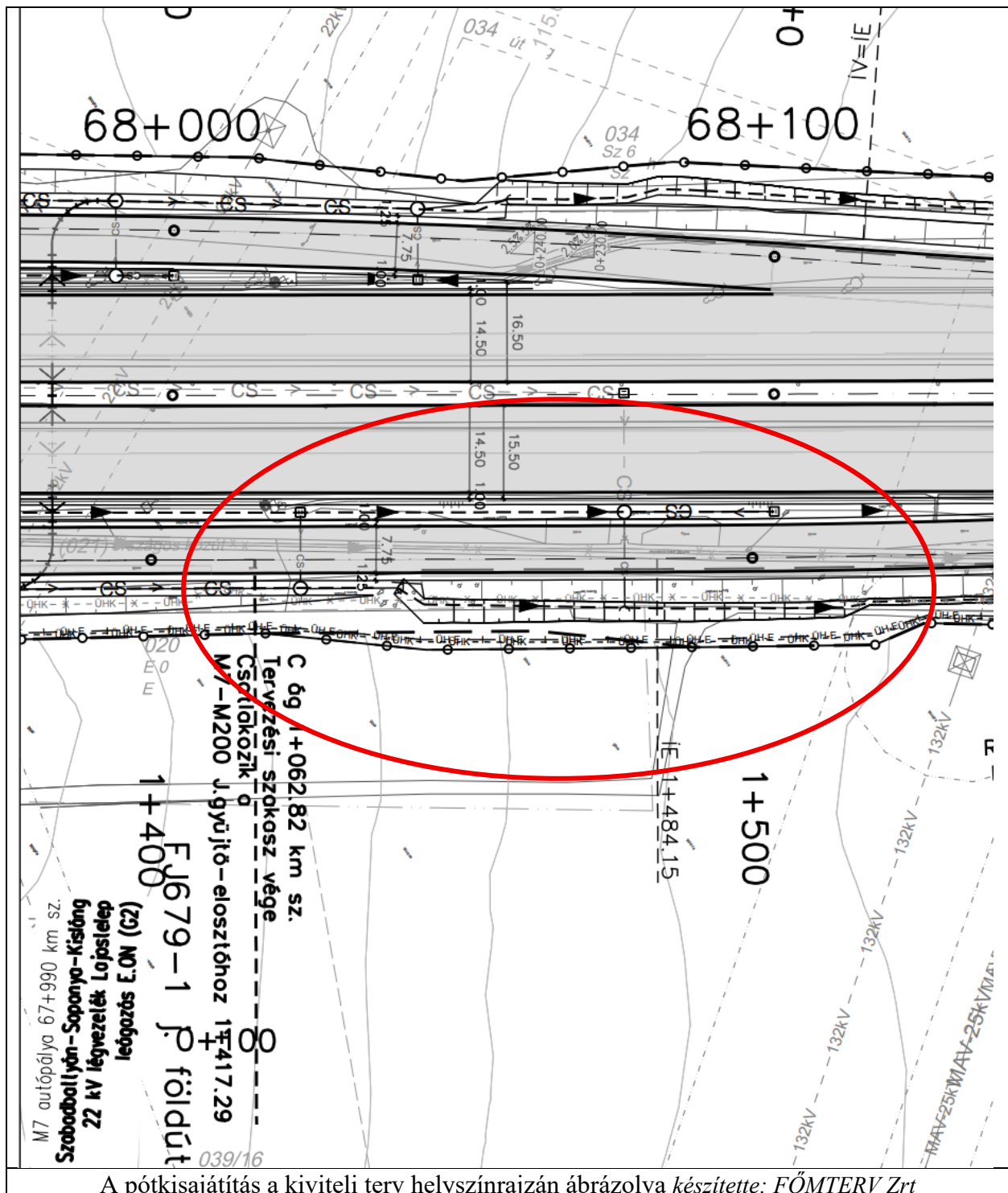
A tervezési feladat fő eleme az M7 autópálya sáv bővítése. A 16+249 km sz. és a ~70+500 km sz. közötti szakaszon az autópálya 2x3+ITS sáv kialakítással, a ~70+500 (Új Gorsium pihenőhely) és a 90+603 km sz. között pedig 2x2+ITS sáv kialakítással tervezett. (ITS sáv: az üzemi sáv forgalomtechnikai eszközökkel történő időszakos megnyitásának lehetővé tételével kialakított speciális üzemi sáv.)

A kiviteli terv készítése során az alábbi területeken kerül sor többlet-igénybevételre:

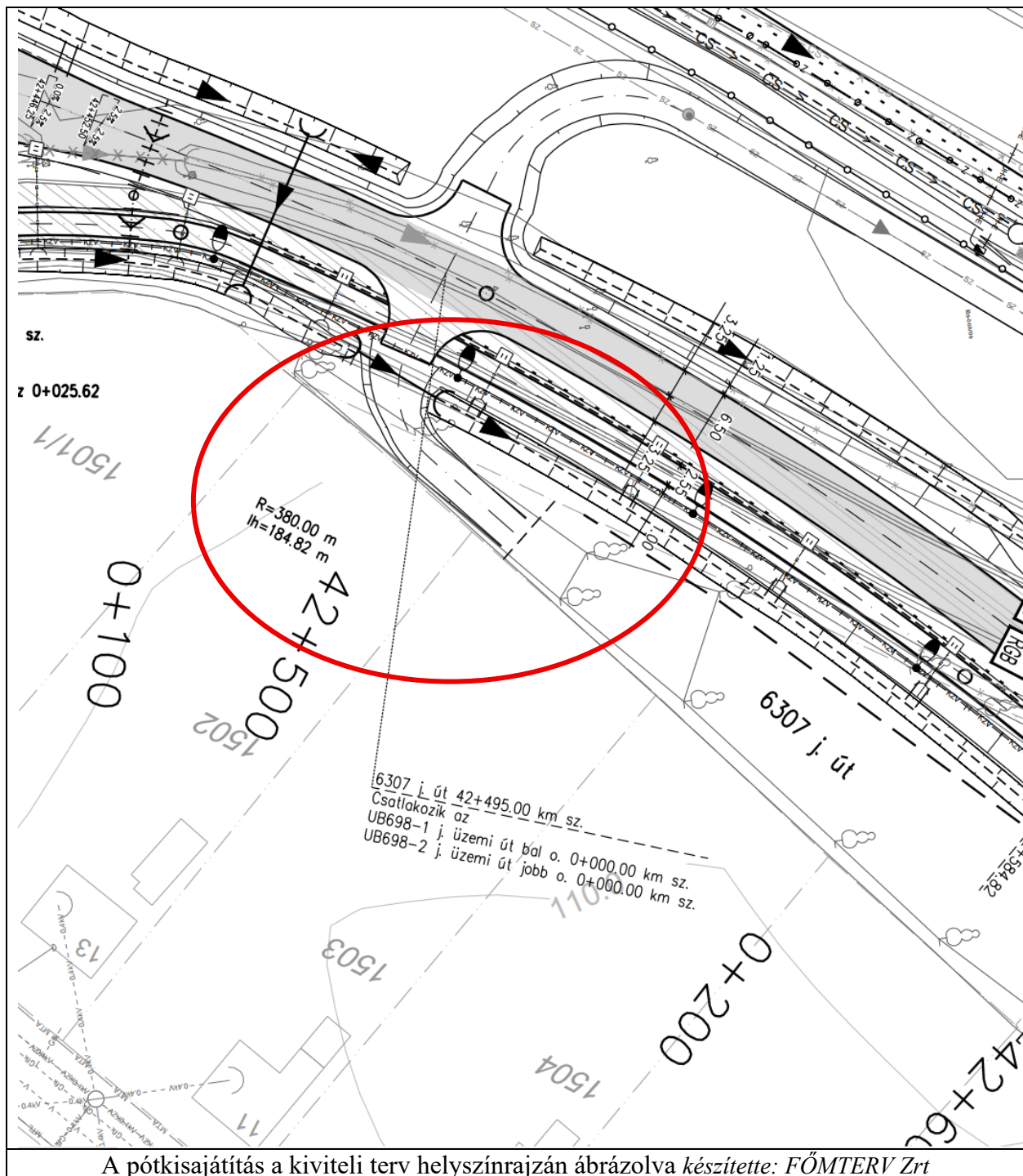
1. Az M7 autópálya 68+000 km sz. főpálya északi oldalánál üzemi kapu kerül elhelyezésre a kerítésen a pálya területének megközelítése érdekében (fenntartási célokból). A 6214 j. országos közút korrekciós szakaszának töltése mentén terület sávot szükséges biztosítani, hogy a kapu megközelítése a tervezett földút korrekció végpontjától biztosított legyen.



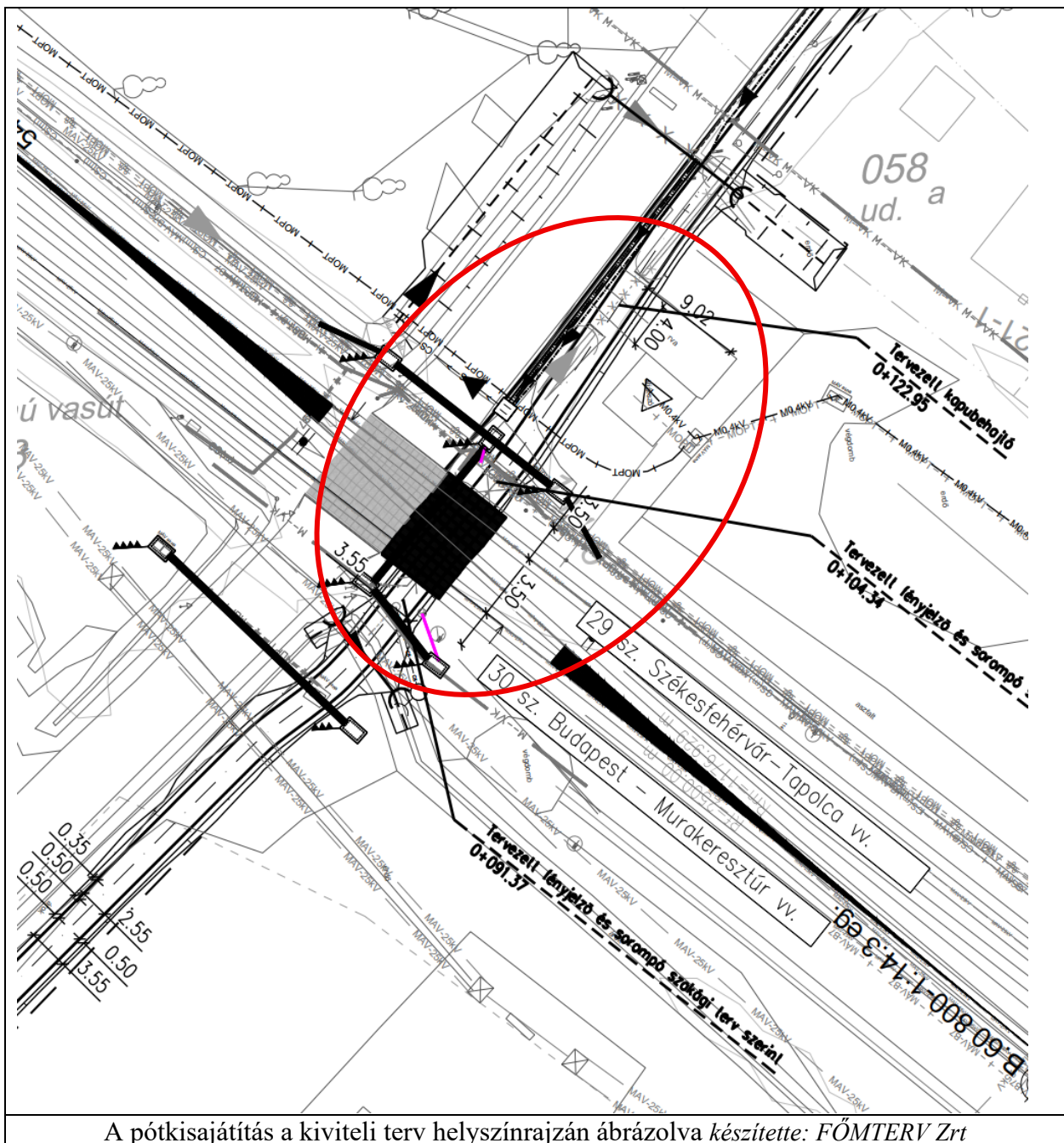
2. Az M7 autópálya 68+100 km sz. főpálya északi oldalán a korona szélesítés miatt az oldalárok nyomvonala elmozdul. Az oldalárok mellett Üzemi hírközlés és energiaellátás közművek haladnak az alutópálya kerítésen belül. Az elmozdult árok és a vele mozgó közművek a meglévő kisajátítási határban nem férnek el, további terület szerzés szükséges.



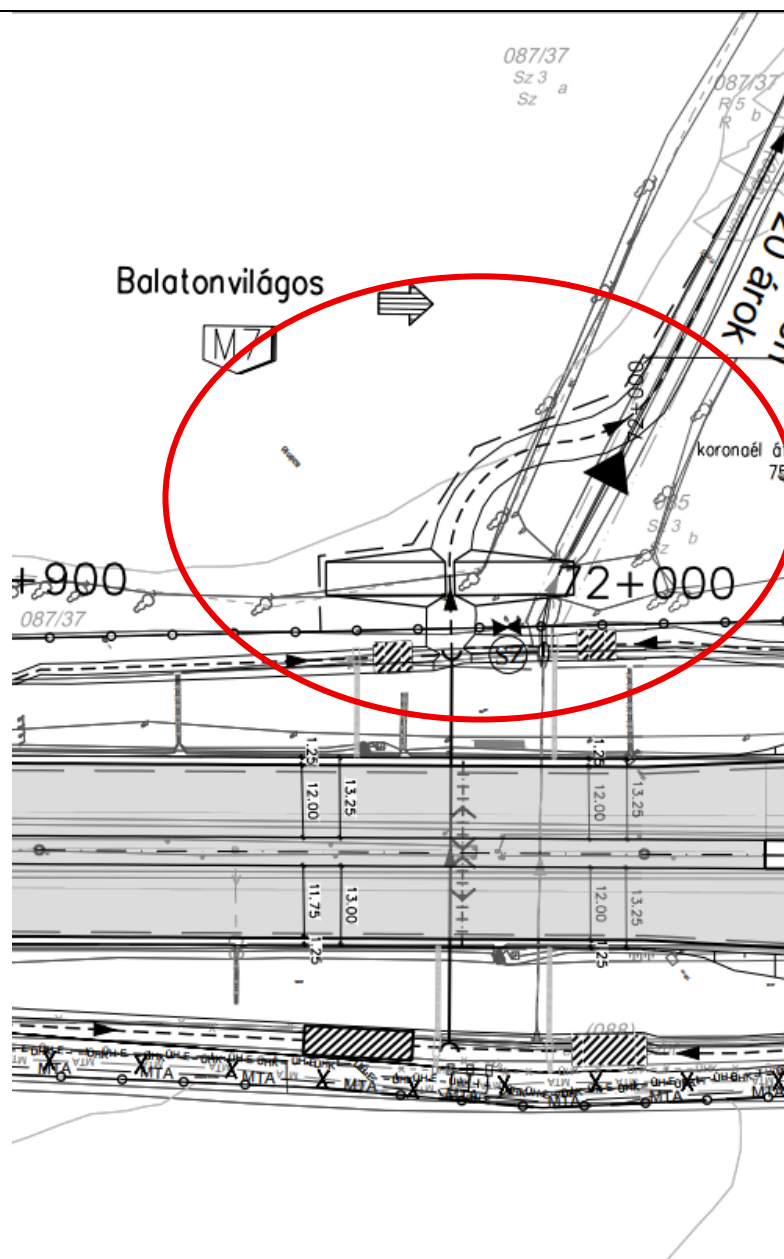
3. Az M7 autópálya fejlesztés keretében a 6307 j. út nyomvonala korrekcióra kerül. A 6307 j. út korrekciós szakaszán a 42+500 km sz-ben Szabadbattyán belterületén az úttal szomszédos ingatlan megközelítésének biztosításához útsatlakozás létesítendő. Az útsatlakozás kialakításához az ingatlanból terület igénybevétel szükséges.



4. A 6307 j. út keleti oldalán létesülő építési engedéllyel rendelkező 61.B Cece-Soponya-Tác-Szabadbattyán egyoldali kétirányú kerékpárút létesítéséhez Szabadbattyán külterületén az úttal szomszédos ingatlanból terület igénybevétel szükséges. A kerékpárút tárgyi szakasza az M7 fejlesztés beruházás keretében megvalósításra kerül.



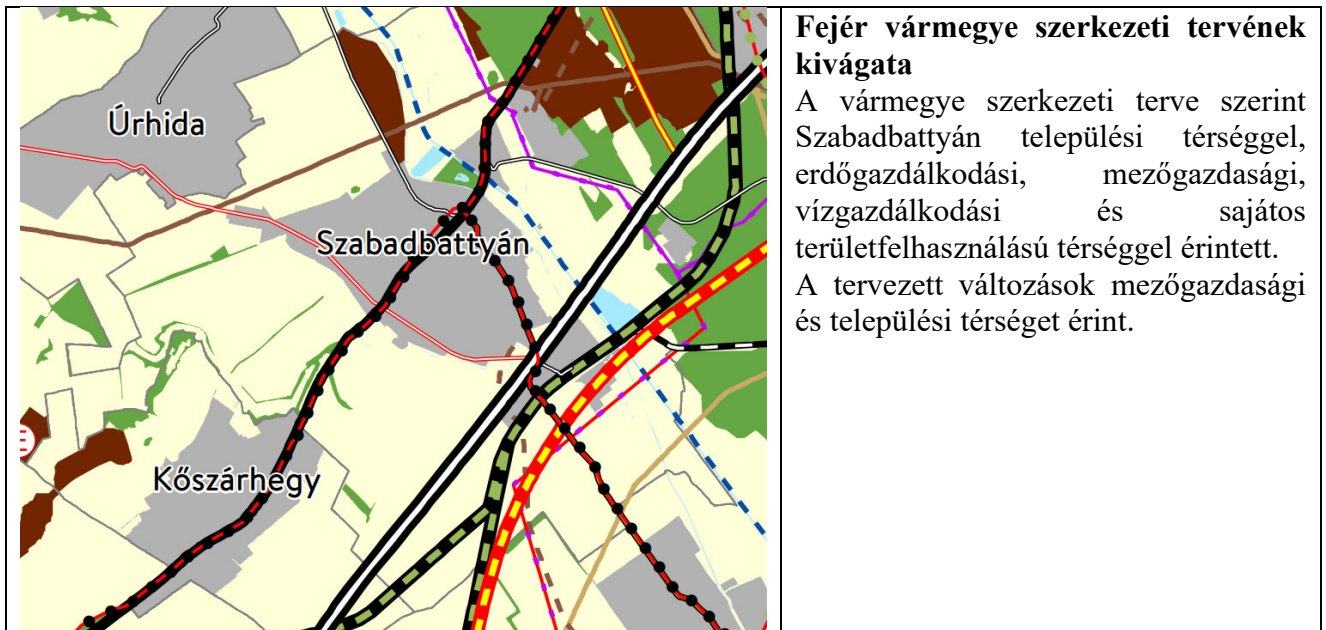
5. Az M7 autópálya 72+000 km sz. déli oldalán meglévő, megmaradó levezető meder üzemel, mely az autópálya összegyűjtött csapadék vizeit vezeti el. A meder az autópálya környezetében jókarba helyezésre kerül az eredeti vízz szállító képesség helyreállításával. A meder egy tervezett új autópálya átereszt műtárgyhoz csatlakozik. Az átereszt helyzetéhez a meder nyomvonalát kis mértékben keleti irányba korrigálni szükséges. A mederrendezés keretében az árok szintje, keresztmetszete, oldalrészűje a tervezett hosszban a tervezett új pálya alatti átereszt meder szintjéhez igazítandó, a műtárgyhoz csatlakozásnál a meder burkolásra kerül. A mederrendezés során az eredeti vízz szállító képesség helyreállítása történik a beavatkozási hosszban, a meder eredeti alaptervi keresztmetszeti kialakításának figyelembevételével. A meder kereszt irányban mederátjáró létesül. A meder korrekció és meder átjáró kialakítása területigénybevétellel jár.



A pótkisajátítás a kiviteli terv helyszínrajzán ábrázolva készítette: FŐMTERV Zrt

5. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.



Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MATrT) szerint a következők:

MATrT 11.§ A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A tervezett módosítások települési térséget és mezőgazdasági térséget érintenek.

A megfelelés igazolása:

Az összhang igazolását a határozati javaslat 4. melléklete tartalmazza.

A változtatások megfelelnek az előírásoknak.

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

A TSZT módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Műszaki infrastruktúra hálózatok:

MATrT 14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékeit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(8) Az M0 gyorsforgalmi út tervezett 10. sz. főút – M1-M0 közös csomópont közötti szakaszának szakági tervezéséről gondoskodni kell úgy, hogy a nyomvonal kialakítása társadalmi, természet- és környezetvédelmi szempontból a lehető legkisebb érdeksérelmet okozza.

MATrT 15. § (2) bekezdése értelmében:

A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

A módosítással érintett területen lévő műszaki infrastruktúra hálózatok:

Meglévő gyorsforgalmi út:

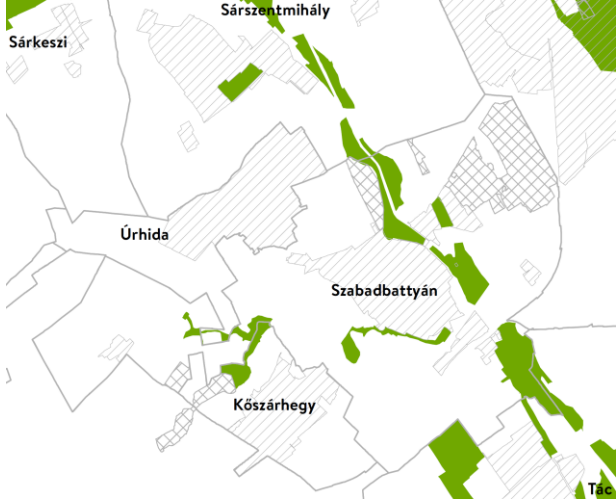
- M7 gyorsforgalmú út (Budapest) – Székesfehérvár – (Siófok – Balatonszentgyörgy – Nagykanizsa – Letenye) – (Horvátország)

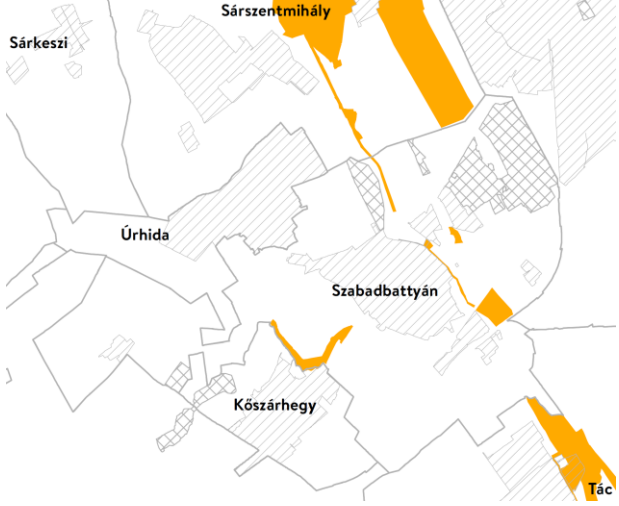
Megfelelés igazolása:

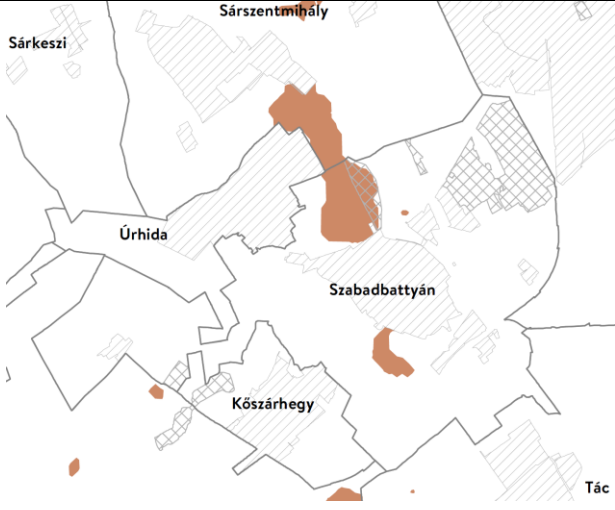
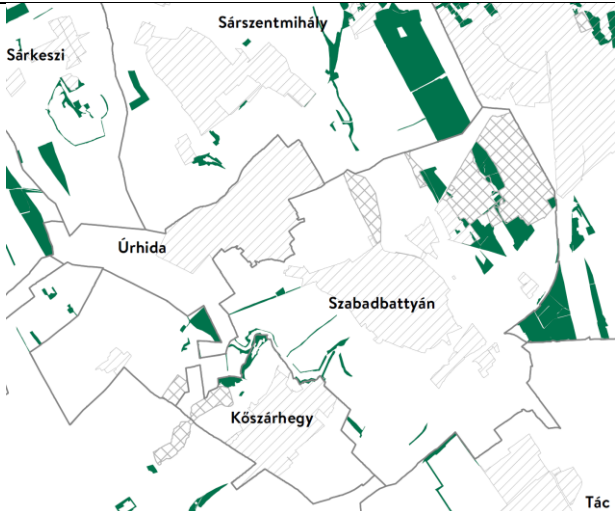
Az M7 autópálya nyomvonala nem változik.

Országos övezetek lehatárolása

1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:

Országos övezet kivágata az új FMTrT szerint	Az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	Ökológiai hálózat magterületének övezete MATrT 25. §-a szerint: (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. (4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. (5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthetők, a meglévő

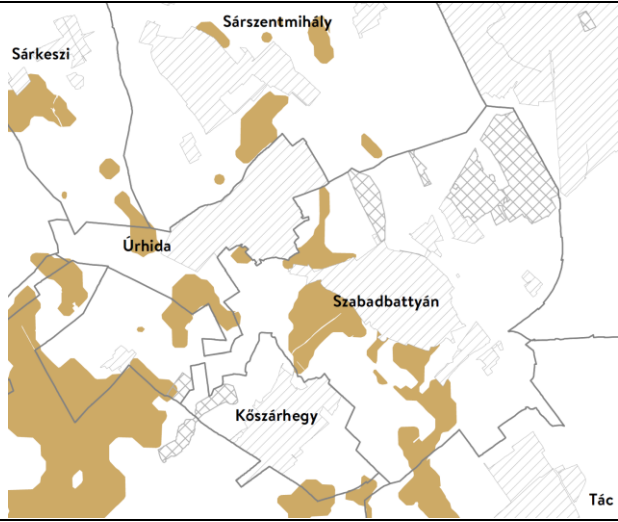
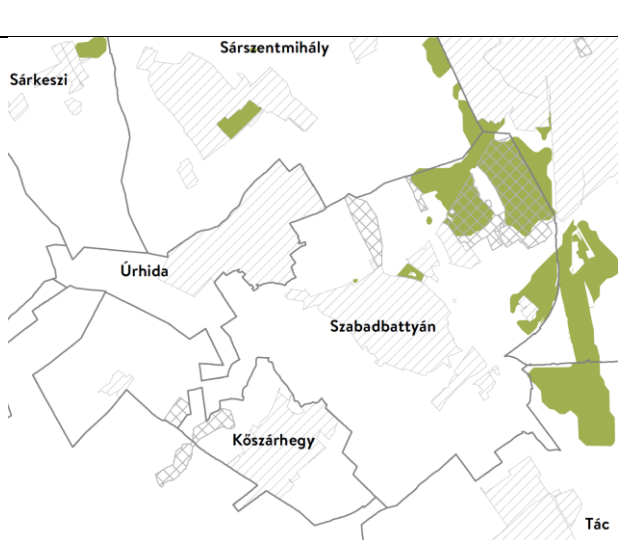
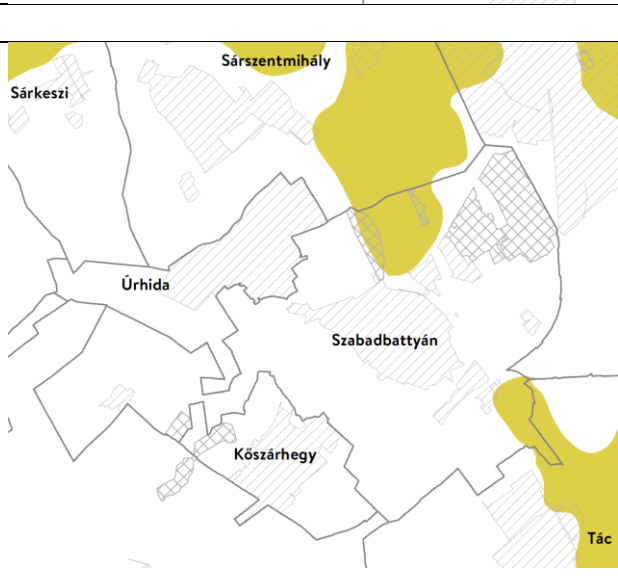
	külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. (6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATRT 26. §-a szerint (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja. (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. (4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. (5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

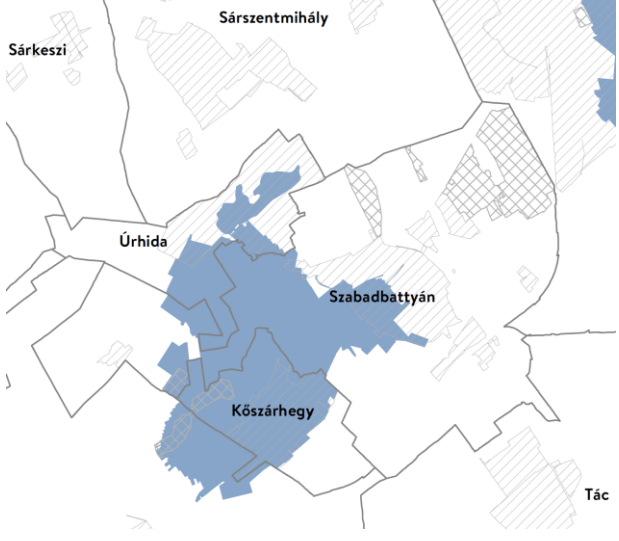
	(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	Az övezet Szabadbattyán közigazgatási területét nem érinti.
	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT 28. §-a szerint (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. (2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét.
	Erdők övezete MATRT 29-30/A. §-a szerint 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. 30.§ Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

	30/A.§ Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Az övezet Szabadbattyán közigazgatási területét nem érinti.
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	Az övezet Szabadbattyán közigazgatási területét nem érinti.

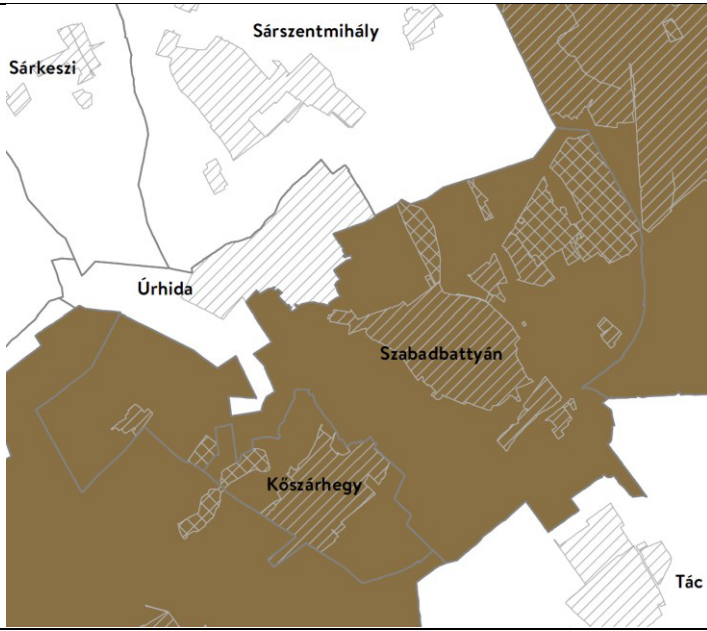
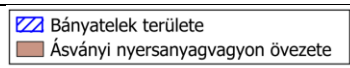
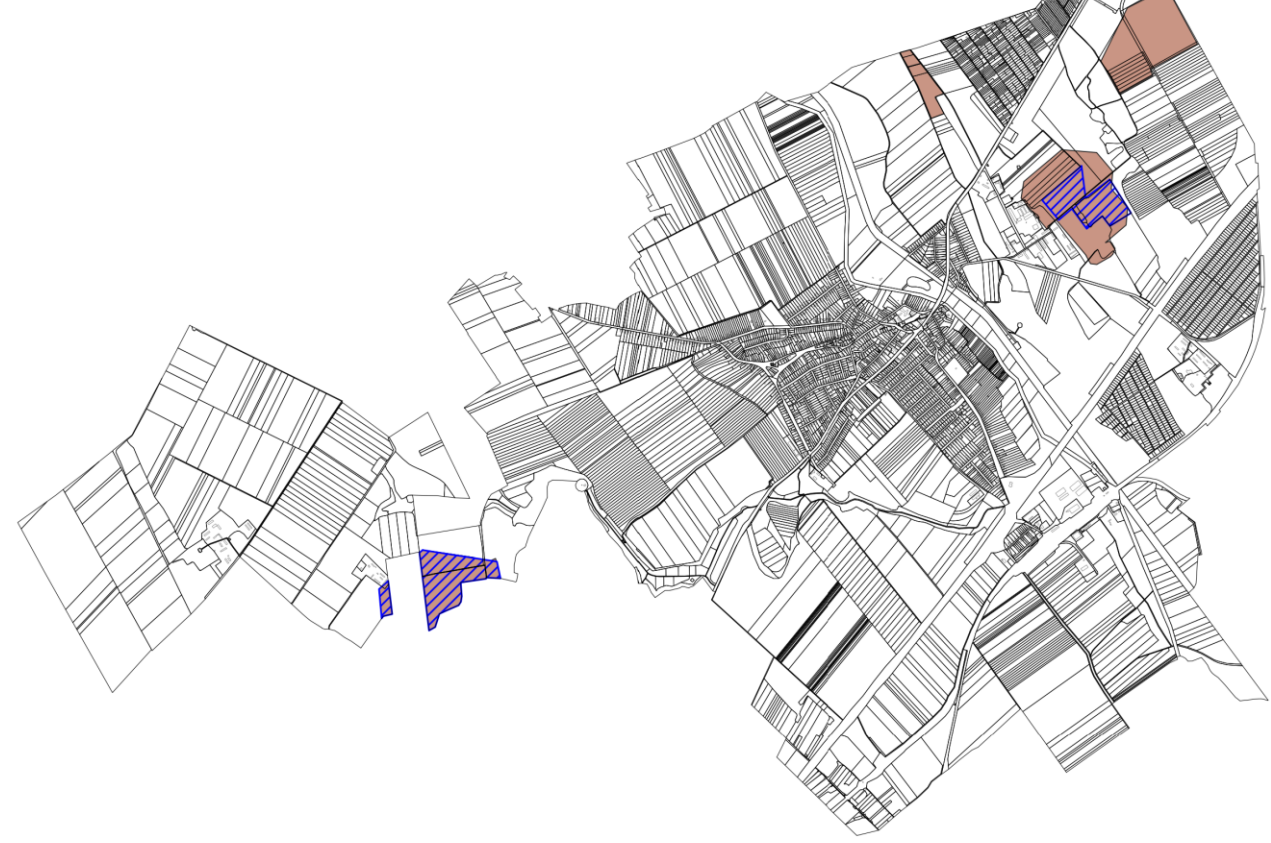
2. Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

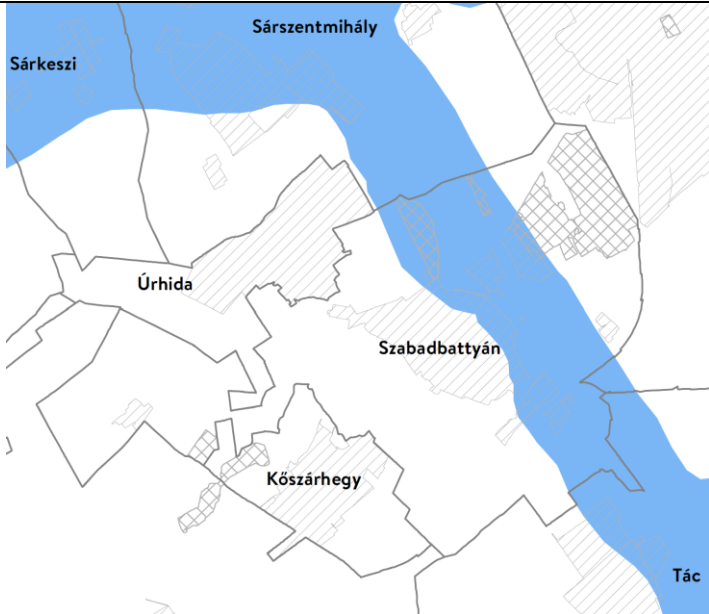
A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

Országos övezet kivágata	Övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak
	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete 2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni. (2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét.
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete 3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét.
	Tájképvédelmi terület övezete 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

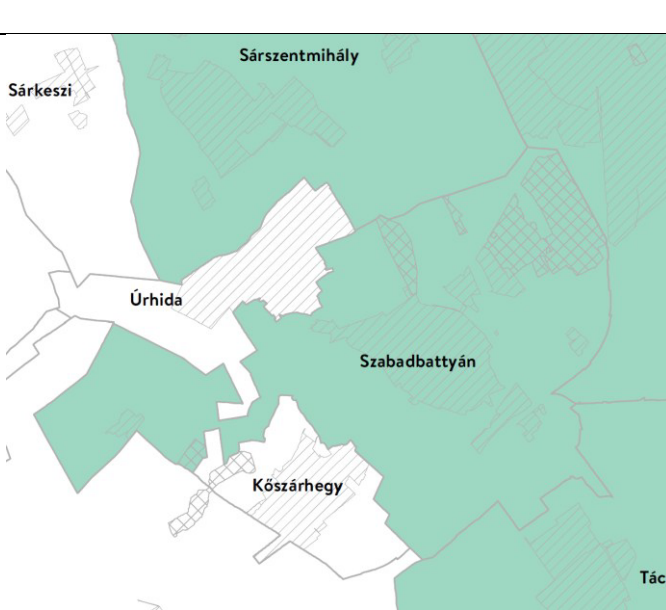
	a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. (3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét.
	Vízminőség-védelmi terület övezete 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell. (2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét.
Nagyvízi meder övezete	Az övezet Szabadbattyán közigazgatási területét nem érinti.
VTT-tározók övezete	Fejér vármegye esetében a VTT-tározók övezete nem releváns.

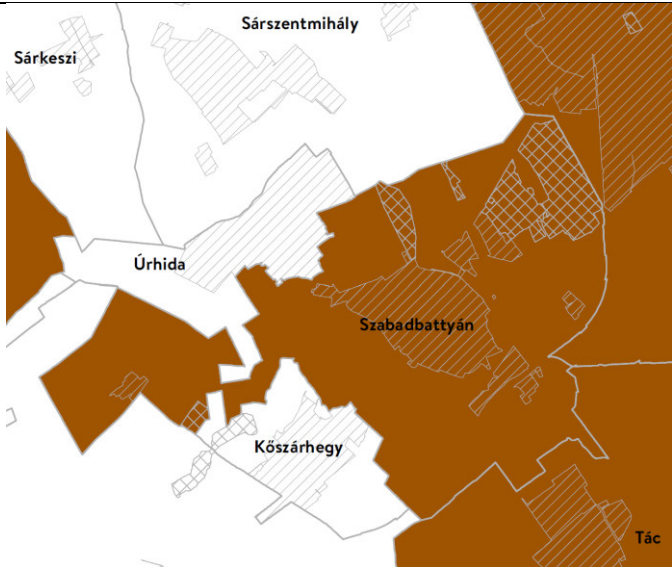
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a megyei övezetre vonatkozó előírások

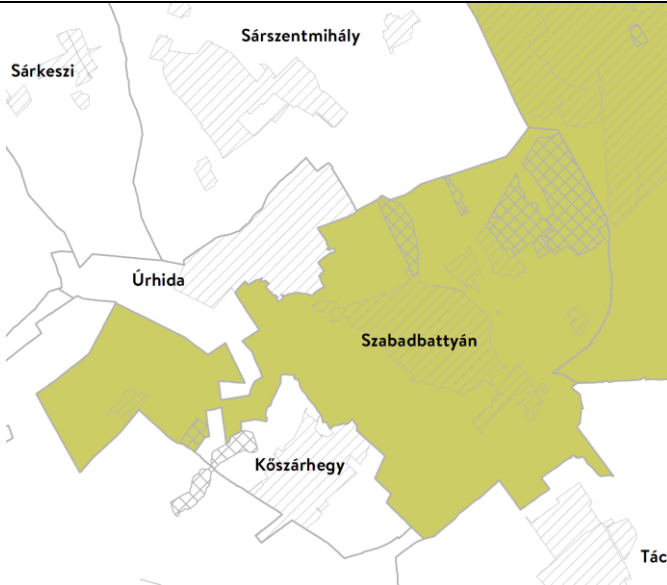
FMTrT szerin az övezet lehatárolása	MvM rendelet előírásai
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete 8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. Az övezet Szabadbattyánt teljes közigazgatási területtel érinti, a módosítás bányatelket nem érint.
 	
Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján Szabadbattyán területét érintő ásványi nyersanyagvagyon övezetet és bányatelket a tervezett módosítások nem érintik.	

	Rendszeresen belvízjárta terület övezete 9.§ (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. A tervezett módosítások érintik az övezet területét. A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
Földtani veszélyforrás terület övezete	Az övezet Szabadbattyán közigazgatási területét nem érinti.

Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

FMTrT szerint az övezet lehatárolása Felzárkóztatandó belső periféria övezet	Fm-i önk. rendelet előírásai Az övezet Szabadbattyán közigazgatási területét nem érinti.
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	Az övezet Szabadbattyán közigazgatási területét nem érinti.
	Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet 10.§ (1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településterveinek készítése, módosítása során azokat a vármegyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell. (2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településtervezet kidolgozása javasolt. (3) A tervdokumentumokban különösen az alábbi térségi jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján: a) a közlekedési hálózat elemeit, b) a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát,

	c) a kereskedelmi-gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét, d) az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit, e) a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére. Az övezet Szabadbattyánt teljes közigazgatási területtel érinti. A tervezett változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	Az övezet Szabadbattyán közigazgatási területét nem érinti.
	Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet 12.§ (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településterveit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni. (2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban. Az övezet Szabadbattyánt teljes közigazgatási területtel érinti. A tervezett változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.

	Majorsági térség övezete 13.§ (1) Majorsági térség övezetbe tartozó települések mezőgazdasági területein és mezőgazdasági üzemi különleges területein a településrendezési terveket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevétele mellett segíti és ösztönzi - különösen a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó - fejlesztéseket és beépítéseket. (2) A meglévő majorsági területek (mezőgazdasági üzemi különleges területek, „majorok”, „puszták”) figyelembevétele, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait. Az övezet Szabadbattyánt teljes közigazgatási területtel érinti. A tervezett változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete	Az övezet Szabadbattyán közigazgatási területét nem érinti.

Megállapítható, hogy a tervezett módosítások megfelelnek az országos és térségi szintű területrendezési tervek előírásainak.

Székesfehérvár, 2026. június



Bodó Beáta
településtervező